



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 696 656  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ingvild jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 15.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 978 371	1 988 926
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 978 371</b>	<b>1 988 926</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 322	93 641
Annen driftskostnad		1 558 623	1 066 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 632 945</b>	<b>1 160 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 426</b>	<b>828 352</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		985	2 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>985</b>	<b>2 187</b>
Annen finanskostnad		206 657	254 044
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>206 657</b>	<b>254 044</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-205 672</b>	<b>-251 857</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 754	576 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		32 911 639	32 911 639
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		609 552	1
Sum varige driftsmidler		33 521 191	32 911 640
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 521 191	32 911 640
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			35
Andre fordringer		82 271	104 263
Sum fordringer		82 271	104 298
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		843 568	565 505
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		843 568	565 505
Sum omløpsmidler		925 839	669 802
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 447 029</b>	<b>33 581 442</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 000	4 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		8 705 287	8 565 533
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>8 705 287</b>	<b>8 565 533</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>8 709 287</b>	<b>8 569 533</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		11 492 443	11 000 000
Øvrig langsiktig gjeld		13 968 000	13 968 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>25 460 443</b>	<b>24 968 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>25 460 443</b>	<b>24 968 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 229	
Leverandørgjeld		266 540	37 582
Skyldige offentlige avgifter		309	
Annen kortsiktig gjeld		9 220	6 327
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>277 299</b>	<b>43 909</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>25 737 742</b>	<b>25 011 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 447 029</b>	<b>33 581 442</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 336106

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 696 656  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDJORDET BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Ingvild jamt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 07.06.2022



Organisasjonsnr: 950 696 656  
NORDJORDET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 978 371	1 988 926
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 978 371</b>	<b>1 988 926</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		74 322	93 641
Annen driftskostnad		1 558 623	1 066 933
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 632 945</b>	<b>1 160 574</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>345 426</b>	<b>828 352</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		985	2 187
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>985</b>	<b>2 187</b>
Annen finanskostnad		206 657	254 044
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>206 657</b>	<b>254 044</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-205 672</b>	<b>-251 857</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 754	576 495
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>



Organisasjonsnr: 950 696 656  
NORDJORDET BORETTSLAG

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### BALANSE - EIENDELER

**Anleggsmidler**  
**Immaterielle eiendeler**  
Sum immaterielle eiendeler 0 0

**Varige driftsmidler**  
Tomter, bygninger og  
annen fast eiendom 32 911 639 32 911 639  
Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende 609 552 1  
Sum varige driftsmidler 33 521 191 32 911 640

**Finansielle anleggsmidler**  
Sum finansielle  
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 33 521 191 32 911 640

**Omløpsmidler**  
**Varer**  
Sum varer 0 0

**Fordringer**  
Kundefordringer 35  
Andre fordringer 82 271 104 263  
Sum fordringer 82 271 104 298

**Investeringer**  
Sum investeringer 0 0

**Bankinnskudd, kontanter  
og lignende**  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 843 568 565 505  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 843 568 565 505

Sum omløpsmidler 925 839 669 802

**SUM EIENDELER** 34 447 029 33 581 442

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

**Egenkapital**  
**Innskutt egenkapital**  
Annen innskutt egenkapital 4 000 4 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>4 000</b>	<b>4 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	8 705 287	8 565 533
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>8 705 287</b>	<b>8 565 533</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>8 709 287</b>	<b>8 569 533</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 492 443	11 000 000
Øvrig langsiktig gjeld	13 968 000	13 968 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>25 460 443</b>	<b>24 968 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>25 460 443</b>	<b>24 968 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 229	
Leverandørgjeld	266 540	37 582
Skyldige offentlige avgifter	309	
Annen kortsiktig gjeld	9 220	6 327
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>277 299</b>	<b>43 909</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>25 737 742</b>	<b>25 011 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>34 447 029</b>	<b>33 581 442</b>



Organisasjonsnr: 950 696 656  
NORDJORDET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5981 Nordjordet Borettslag





## Til andelseierne i Nordjordet Borettslag

### Velkommen til generalforsamling, onsdag 11. mai 2022 kl. 17.00 i Storstua

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordjordet Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordjordet Borettslag  
avholdes onsdag 11. mai 2022 kl. 17.00 i Storstua

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Solcelleanlegg – tatt inn som eget vedlegg
- B) Aldersgrense for kjøp av bolig
- C) Søke om IN-ordning
- D) Tillegg til vedtekter for Nordjordets Borettslag

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Lørenskog, 22.04.2022

Styret i Nordjordet Borettslag

Marry-Anne Hellan/s/      Rune Fossedal/s/      Berit Marie Næss/s/

Ove Georg Svendsmark/s/      Egil Kristoffersen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Marry-Anne Hellan	Nordjordet 33
Styremedlem	Rune Fossedal	Nordjordet 59
Styremedlem	Berit Marie Næss	Nordjordet 61
Styremedlem	Ove Georg Svendsmark	Nordjordet 35
Styremedlem	Britt Thon	Nordjordet 15
Varamedlem	Liv Berit Henly	Nordjordet 73
Varamedlem	Egil Frank Kristoffersen	Nordjordet 31

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### Generelle opplysninger om Nordjordet Borettslag

Borettslaget består av 40 andelsleiligheter.

Nordjordet Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950696656, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Nordjordet 1-81

Gårds- og bruksnummer:

98 5

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.

Nordjordet Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er SLM Revisjon AS.

### Styrets arbeid 2021 – mai 2022.

- Styremøter: antall 9
- Informasjonsskriv til beboerne: 6
- Presentasjon av vedlikeholdsplanen for beboerne. Muntlig gjennomgang 17. juni 2021, kopi av vedlikeholdsplan utdelt i sin helhet til alle beboere høsten 2021.
- Beboermøte x 1.
- Oppgradering og reparasjon av motorer til kjøkkenvifter
- Reparert lekkasje over garasjen

- Reparert vannlekkasje over tak på veranda.
- Reparert vannlekkasje fra tak over boder ved øverste husrekke.
- Vask av heis og trappehus.
- Rundvask av kjøkken og toaletter i Storstua. Støvsuging av tak i storstua.
- Reparert lekkasjen under asfalten på parkeringsplassen. Lagt membran.
- Gravd drenering og reparert lekkasjen foran garasjeporten.
- Bygging og ferdigstillelse av carport. Ferdigstillelsesattest: desember 2021.
- Påbegynt planlegging av skifte av vinduer.
- Spylt og vasket «gamle» carporter.
- Containerleie x 1
- Oppgradert EI-nettet for framtidige lademuligheter for el- biler.

**PERSONHEIS:**

- Undertegnet serviceavtale med Heiskompaniet AS. Avsluttet avtalen med KONE.
- Utført tiltak som var pålagt av Heiskontrollen AS
- Heisstopp pga. kulde x 2, reparert

**HMS:**

Sjekk og kontroll av:

- brannvarslere i leilighetene
- kontroll av brannslukkere i leilighetene mht. holdbarhet, snudd på kolben
- sendt ut sjekklister til alle beboere for egenkontroll av det elektriske anlegget i leiligheten, sikringsskap, brannsikring og avfallsbehandling.
- Kontroll av brannsikringsutstyr i fellesrom (garasje, storstua)
- Oppgradert utebelysning.

**ØKONOMI:**

Foruten løpende driftskostnader som normalt øker med 3 – 4 % hvert år har borettslaget hatt ekstra kostnader med:

- utbedring av fuktskade på p-dekket.
- oppgradering av heis iht. sikkerhetskrav

Kommunale avgifter har hatt ekstraordinær økning:

*Nærmere forklart: i 2019 betalte vi kr. 309.786,-. Nå pr. 1.1. 2022 er det økt til kr. 469.170,- som utgjør en økning på ca kr. 330,- pr. mnd./pr. andel.*

Norges Bank har varslet flere rentehevinger i 2022 og 2023. Vi må også forvente vesentlige økninger i driftskostnader fremover.

**Velferdsaktiviteter:**

Pga. pandemien ble julebordet 2021 avlyst.



Hyggekvelder er blitt startet opp igjen.  
Trim hver torsdag har startet opp igjen.  
Dameklubben på torsdager har startet opp igjen.  
Bente Sollien Findahl har ansvar for gjennomføring av både hyggekvelder, damegruppe og trimgruppen.

### **Planer for neste styreperiode:**

Følge vedlikeholdsplanen for 2022 – 2023.

### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 978 371. Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett. Andre inntekter består av utleie av storstua og gebyr for avklaring av forkjøpsrett.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -1 632 945. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vesentlige økte kommunale avgifter, utbedring av fuktskade på p-dekket og andre uforutsette driftsutgifter.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 139 754 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

#### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 648.540,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drifts og vedlikehold er det budsjettet med kr 312 000. Foruten normal drift skal innkjørsel til garasje utbedres og el-nett oppgraderes og monteres i nye carporter.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med en økning av energikostnadene på kr 17 500.

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 17 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordjordet Borettslag.

### **Lån**

Nordjordet Borettslag har lån i OBOS banken.

Lån 1 er et annuitetslån med månedlig forfall, 247 resterende terminer og 2,2% flytende rente.

Lån 2 er et annuitetslån med månedlig forfall, 115 resterende terminer og 2,2% flytende rente.

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

### **Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på 12% økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordjordet Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Nordjordet Borettslags årsregnskap som viser et overskudd på kr 139 754. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Association of  
Independent Accountants Firms

SIGNICAT



## *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 25. april 2022  
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering. SIGNICAT



## NORDJORDET BORETTSLAG ORG.NR. 950 696 656, KUNDENR. 5981

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>625 893</b>	<b>1 049 398</b>	<b>625 893</b>	<b>648 539</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	139 754	576 495	300 540	489 250
Fradrag kjøpesum anl.midler	-609 551	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	11 500 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	-11 007 557	-1 000 000	0	-367 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>22 646</b>	<b>-423 505</b>	<b>300 540</b>	<b>122 250</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>648 539</b>	<b>625 893</b>	<b>926 433</b>	<b>770 789</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	925 839	669 802		
Kortsiktig gjeld	-277 299	-43 909		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>648 540</b>	<b>625 893</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 961 556	1 960 356	1 962 000	2 220 000
Andre inntekter	3	16 815	28 570	10 000	40 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 978 371</b>	<b>1 988 926</b>	<b>1 972 000</b>	<b>2 260 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-28 722	-12 641	-30 960	-32 750
Styrehonorar	5	-45 600	-81 000	-60 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-10 176	-9 656	-11 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-89 735	-87 248	-91 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-113 668	-33 460	-70 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-420 254	-214 997	-400 000	-312 000
Forsikringer		-86 226	-71 476	-75 000	-92 000
Kommunale avgifter	9	-421 336	-351 706	-350 000	-504 000
Energi/fyring		-72 299	-33 793	-70 000	-87 500
TV-anlegg/bredbånd		-154 260	-149 064	-155 000	-160 000
Andre driftskostnader	10	-190 669	-115 533	-145 500	-167 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 632 945</b>	<b>-1 160 574</b>	<b>-1 458 460</b>	<b>-1 545 750</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>345 426</b>	<b>828 352</b>	<b>513 540</b>	<b>714 250</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	985	2 187	0	0
Finanskostnader	12	-206 657	-254 044	-213 000	-225 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-205 672</b>	<b>-251 857</b>	<b>-213 000</b>	<b>-225 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>139 754</b>	<b>576 495</b>	<b>300 540</b>	<b>489 250</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		139 754	576 495		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	32 911 639	32 911 639
Andre varige driftsmidler	16	609 552	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>33 521 191</b>	<b>32 911 640</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		53	4 071
Kundefordringer		0	35
Forskuddsbetalte kostnader		82 218	100 192
Driftskonto OBOS-banken		240 655	458 964
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	4 560
Sparekonto OBOS-banken		602 913	101 981
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>925 839</b>	<b>669 802</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>34 447 029</b>	<b>33 581 442</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Opptjent egenkapital		8 705 287	8 565 533
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>8 709 287</b>	<b>8 569 533</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	11 492 443	11 000 000
Borettsinnskudd	14	13 968 000	13 968 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>25 460 443</b>	<b>24 968 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 779	4 045
Leverandørgjeld		266 540	37 582
Skyldige offentlige avgifter	15	309	0
Påløpte renter		1 229	0
Annen kortsiktig gjeld	18	4 442	2 282
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>277 299</b>	<b>43 909</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>34 447 029</b>	<b>33 581 442</b>
Pantstillelse	19	29 860 000	29 860 000
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 22.04.2022  
Styret i Nordjordet Borettslag

Marry-Anne Hellan/s/

Rune Fossedal/s/

Berit Marie Næss/s/

Ove Georg Svendsmark/s/

Egil Kristoffersen/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.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 909 956
Garasje	53 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 963 156</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-1 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 961 556</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Forhåndsavklaring av forkjøpsrett	5 995
Regnskapskorrigeringer	20
Utleie	10 800
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 815</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-17 556
Påløpte feriepenger	-2 195
Arbeidsgiveravgift	-9 215
Yrkesskadeforsikring	244
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-28 722</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 2020/2021, og er på kr 45 600.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 176.

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

OBOS Prosjekt AS	-90 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 388
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-113 668</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-218 835
Drift/vedlikehold VVS	-1 781
Drift/vedlikehold elektro	-17 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-39 822
Drift/vedlikehold heisanlegg	-106 724
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 425
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 278
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-420 254</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-256 523
Feieavgift	-10 025
Renovasjonsavgift	-154 788
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-421 336</b>

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

Container	-3 895
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 958
Driftsmateriell	-1 246
Renhold ved firmaer	-61 326
Snørydding	-83 199
Trykksaker	-1 725
Andre kontorkostnader	-16 441
Porto	-1 727
Bank- og kortgebyr	-3 098
Velferdskostnader	-10 055
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-190 669</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	932
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	53
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>985</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-160 790
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-42 412
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 455
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-206 657</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 1989	32 911 639
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>32 911 639</b>

Tomten ble kjøpt i 1989.  
Gnr.98/bnr.5

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

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1989	-13 968 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-13 968 000</b>

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-309
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-309</b>

**NOTE: 16****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Kostpris	28 401
Avskrevet tidligere	-28 400
	1
Carporter	
Kostpris	
Tilgang 2021	609 551
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>609 552</b>

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,75 %. Løpetiden er 31 år.

Opprinnelig 2011	-14 670 000	
Nedbetalt tidligere	3 670 000	
Nedbetalt i år	11 000 000	
		0

**OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,95 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2021	-11 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-11 000 000

**OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2021	-500 000	
Nedbetalt i år	7 557	
		-492 443

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-11 492 443</b>
------------------------------------	--	--------------------



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

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

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

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/03-2022
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2022</b>	
7, 8, 16, 23, 24, 25		850
32, 33, 34		850
1, 2, 3, 4, 5, 6		950
9, 10, 11, 12, 13, 14		950
15, 17, 18, 19, 20, 21		950
22, 26, 27, 28, 29, 30		950
31, 35, 36, 37, 38, 39		950
40		950

## NOTE: 18

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 195
Avsatte/periodiserte innt/kost	-2 282
Gebyrer	35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 442</b>

## NOTE: 19

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	13 968 000
Pantelån	11 492 443
<b>TOTALT</b>	<b>25 460 443</b>

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

	32 911 639
<b>TOTALT</b>	<b>32 911 639</b>

**INNKOMNE FORSLAG**

Forslag A)

Nordjordet 13. mars 2022.

**Forslag til generalforsamlingen 2022.**

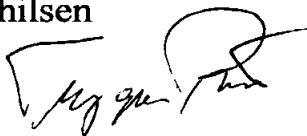
Det foreslås at vi legger solcelleanlegg på en eller flere av våre tak.

Alle våre 5 bygninger har et tak med 30 graders hellning som gir hver bygning en takflate på ca. 400 kvadratmeter. Beliggenheten av bygningene ser også ideelle ut for solcelleanlegg.

Med de skyhøye strømpriser som man ikke kan se noen positive endringer på i årene som kommer, vil solcelleanlegg redusere borettslagets og beboernes strømpriser samt nettleie og moms.

Det er tatt kontakt med ett firma som leverer solcelleanlegg og det vil bli tatt kontakt med andre firmaer i den hensikt å få tilbudene fremlagt sammen med innkallingen til generalforsamlingen 2022.

Med hilsen



**Forslag B:**

Innkommet forslag fra styret:

**Aldersgrense for kjøp av bolig:**

Nordjordet borettslag har nedre aldersgrense på 60 år for nye beboere. Styret forslår nedre grense settes til 55 år, noe som er mere i tråd med øvrige seniorborettslag i regionen.

**Forslag C:**

Innkommet forslag fra styret

**Søke om IN-ordning for Nordjordet Borettslag**

- Individuell nedbetaling av fellesgjeld –
- Tegne forsikring i Borettslagenes Sikringsordning

**Forslag D:**

Innkommet forslag fra styret

**Tillegg til vedtekter for Nordjordet borettslag.**

*Andelseiere kan installere varmepumpe under følgende kriterier:*

1. Skriftlig søknad om installering av varmepumpe med utvendig motor (angivelse av plassering, type varmepumpe og støybelastning) skal være godkjent av styret.
2. Motoren til varmepumpen skal plasseres etter anvisning fra styret.
3. Alle kostnader vedrørende vedlikehold og montering bæres av andelseier.
4. Ved felles bygningsmessige tiltak, som f.eks. skifte av utvendig panel o.l. er andelseier økonomisk ansvarlig for demontering og remontering av motor til varmepumpen.
5. Ved fjerning av motoren med tilhørende utstyr til skal eventuelle skader på bygningen bekostes av andelseier.
6. Hvis pålegg fra borettslaget ikke etterkommes, kan borettslaget fjerne motoren for andelseiers regning.
7. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet å videreformidle informasjonen i avtalen.



**Valgkomiteens innstilling til styre for Nordjordet borettslag 2022 – 2023.**

Styreleder: Marry-Anne Hellan Velges for 1 år

Styremedlem: Berit Marie Næss Velges for 2 år

Styremedlem: Britt Thon Ikke på valg

Styremedlem: Bjørn Sagplass Velges for 2 år

Styremedlem: Ove Svendsmark Går ut etter 1 år

Egil Kristoffersen Velges for 1 år

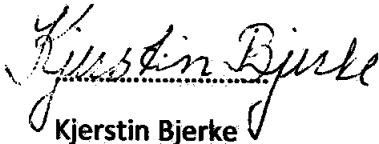
Torbjørn Dalberg Velges for 1 år


Varamedlem: Mary Adahada

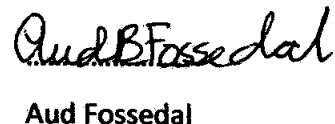
Varamedlem: Liv Henly

Trygve Røed

Valgkomite:

  
Kjerstin Bjerke

  
Evy Sværen

  
Aud Fossedal



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Parkering**

Borettslaget har pr. 31.12.2021 – 5 stk. gjesteparkeringer ved Storstua.  
Borettslaget har også 8 stk. carporter som er leies ut til andelseiere.

### **Nøkler**

Ta kontakt med styreleder ved behov for ekstra nøkler til boligen og åpner til garasjeport.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Storebrand Forsikring polisenr. 9829102. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### **Brannsikringsutstyr**

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

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

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

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



### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

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

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Kabel-TV**

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



5981 Nordjordet Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.