



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 489 731
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDVOLL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 17.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 116 852	2 161 142
Sum inntekter		2 116 852	2 161 142
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	277 853
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 350	58 290
Annen driftskostnad		3 052 164	1 583 314
Sum kostnader		3 209 604	1 919 457
Driftsresultat		-1 092 752	241 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 934	38 537
Sum finansinntekter		35 934	38 537
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		35 934	38 537
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 056 818	280 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 056 818	280 223
Årsresultat		-1 056 818	280 223
Totalresultat		-1 056 818	280 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 056 818	280 223
Sum overføringer og disponeringer		-1 056 818	280 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 523 600	3 523 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		264 090	322 440
Sum varige driftsmidler		3 787 690	3 846 040
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 787 690	3 846 040
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 796	193 303
Sum fordringer		55 796	193 303
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 778	1 603 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 778	1 603 676
Sum omløpsmidler		706 574	1 796 979
SUM EIENDELER		4 494 264	5 643 018

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 149 163	5 205 981
Sum opptjent egenkapital		4 149 163	5 205 981
Sum egenkapital		4 155 163	5 211 981
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		230 400	230 400
Sum annen langsiktig gjeld		230 400	230 400
Sum langsiktig gjeld		230 400	230 400
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		98 388	200 638
Annen kortsiktig gjeld		10 314	
Sum kortsiktig gjeld		108 702	200 638
Sum gjeld		339 102	431 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 494 264	5 643 018



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421029

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 489 731
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDVOLL BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 950 489 731
NORDVOLL BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 116 852	2 161 142
Sum inntekter		2 116 852	2 161 142
Kostnader			
Lønnskostnad		99 090	277 853
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 350	58 290
Annen driftskostnad		3 052 164	1 583 314
Sum kostnader		3 209 604	1 919 457
Driftsresultat		-1 092 752	241 686
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		35 934	38 537
Sum finansinntekter		35 934	38 537
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		35 934	38 537
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 056 818	280 223
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 056 818	280 223
Årsresultat		-1 056 818	280 223
Totalresultat		-1 056 818	280 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 056 818	280 223
Sum overføringer og disponeringer		-1 056 818	280 223



Organisasjonsnr: 950 489 731
NORDVOLL BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 523 600	3 523 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		264 090	322 440
Sum varige driftsmidler		3 787 690	3 846 040
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 787 690	3 846 040
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		55 796	193 303
Sum fordringer		55 796	193 303
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 778	1 603 676
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 778	1 603 676
Sum omløpsmidler		706 574	1 796 979
SUM EIENDELER		4 494 264	5 643 018
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	4 149 163	5 205 981
Sum opptjent egenkapital	4 149 163	5 205 981
Sum egenkapital	4 155 163	5 211 981
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	230 400	230 400
Sum annen langsiktig gjeld	230 400	230 400
Sum langsiktig gjeld	230 400	230 400
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	98 388	200 638
Annen kortsiktig gjeld	10 314	
Sum kortsiktig gjeld	108 702	200 638
Sum gjeld	339 102	431 038
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 494 264	5 643 018



Organisasjonsnr: 950 489 731
NORDVOLL 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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Nordvoll Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nordvoll Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/35>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Ny parkeringsordning
6. Vedlikeholdsplan del 2
7. Valg av delegerte til OBOS generalforsamling
8. Valg av valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordvoll Borettslag

Espen Moe Olsen

Maria Klemp Dolmen

Christine Krosby

John Andre Storebø

Maiken Katrine Weidle



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Første sider generalforsamling.pdf



Til andelseierne i Nordvoll borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 29.04.2021 kl 09:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 02.05.2021 kl 09:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/nordvoll>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styreleder Espen Moe Olsen sin postkasse innen 02.05.2021 kl 09:00.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Nordvoll borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/nordvoll>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Analog stemmeseddel for årsmøte 2021 i Nordvoll borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	X	Mot	
----------	-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 5. Ny parkeringsordning

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 6. Vedlikeholdsplan del 2

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 7. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 8. Valg av valgkomité

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

Sak 9. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	For		Mot	
----------	-----	--	-----	--

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder sin postkasse innen 02 mai 2021 kl 9:00



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport for 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Espen Moe Olsen	Mor Go'hjertas vei 10
Styremedlem	Maria Klemp Dolmen	Mor Go'hjertas vei 16
Styremedlem	Christine Krosby	Mor Go'hjertas vei 10
Styremedlem	John Andre Storebø	Mor Go'hjertas vei 16
Styremedlem	Maiken Katrine Weidle	Mor Go'hjertas vei 20
Varamedlem	Eirik Høystakli	Mor Go'hjertas vei 20
Varamedlem	Magnus Harder Nilsen	Mor Go'hjertas vei 18
Varamedlem	Nina Paus	Mor Go'hjertas vei 18
Varamedlem	Ingrid Styrvold	Mor Go'hjertas vei 18

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Espen Moe Olsen Mor Go'hjertas Vei 10

Varadelegert

Maria Klemp Dolmen Mor Go'hjertas Vei 16

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

**Generelle opplysninger om Nordvoll Borettslag**

Borettslaget består av 59 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet som ble vedtatt solgt i 2020. Denne blir en egen andel i 2021.

Nordvoll Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950489731, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Mor Go Hjertas vei 10
Mor Go Hjertas vei 12
Mor Go Hjertas vei 14
Mor Go Hjertas vei 16
Mor Go Hjertas vei 18
Mor Go Hjertas vei 20

Gårds- og bruksnummer :
222 123 128

Første innflytting skjedde i 1949. Tomten ble kjøpt i 1949 er på 6 869 m².

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nordvoll Borettslag har ingen ansatte. Det ikke registrert skader eller ulykker i borettslaget i 2020.

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 PricewaterhouseCoopers AS.



STYRETS ÅRSBERETNING 2020

Nok et år har gått og også 2020 ble et innholdsrikt år for Nordvoll borettslag. Flere store saker er planlagt, diskutert, gjennomført og alt innimellom. Arbeidet har vært preget av covid-19 pandemien og strenge smitteverntiltak i Oslo. Styret har vært nøye med å følge nasjonale og lokale anbefalinger knyttet til smittevern, noe som innebærer at styremøter, arbeidsmøter og andre møter for styret har blitt gjennomført digitalt. I tillegg har styrets samhandling og kommunikasjon med andre aktører foregått digitalt i perioden. Det har heller ikke blitt arrangert felles arrangement som for eksempel dugnader som følge av smittevernhensyn, og generalforsamlinger og andre fellesmøter er etter mars avholdt digitalt. Dette skulle vi alle ønske var annerledes, men vi håper å komme sterkere tilbake på fysisk tilstedeværelse når forholdene tillater det.

Styret har avholdt 9 styremøter og 6 arbeidsmøter etter ordinær generalforsamling, i perioden mai til desember 2020. Det er i tillegg til ordinær generalforsamling i april avholdt to ekstraordinære generalforsamlinger i februar og desember, samt et informasjonsmøte for hele borettslaget i november.

Vedlikeholdsnøkkel fra OBOS med tilstandsrapport for borettslagets felles bygningsmasse ble bestilt i tråd med generalforsamlingens vedtak i 2019, og levert til styret fra OBOS Prosjekt i mai 2020. Basert på dette sammenstilte styret en informasjonspakke med oppsummering av hovedfunnene i tilstandsrapporten, som ble kvalitetssikret og godkjent av OBOS før den ble distribuert til generalforsamlingen. Videre ble det avholdt et digitalt informasjonsmøte for borettslaget hvor OBOS orienterte om tilstanden og sine funn. I etterkant av dette sammenstilte styret et forslag til vedlikeholdsplan i flere deler, og første del ble vedtatt i desember 2020. Styret er svært fornøyd med å ha fått denne planen på plass og vi ser fram til å få satt alt i gang, også planens del 2 og 3.

Av andre tiltak i 2020 er det definitivt verdt å nevne våre nye, flotte inngangsdører med tilhørende dørautomatikk og brikkelåser. Dørene har løftet blokkene mange hakk rent estetisk og gjort både borettslaget og gata hyggeligere. Det var gjennom våren og sommeren noe innkjøpsproblematikk med dørautomatikken, men den kom seg etterhvert på plass den og. Da vinteren kom fikk vi merke at treverk rører på seg når temperaturen svinger hvilket skapte visse utfordringer med å få dørene helt lukket. Dette ble det reklamert på og leverandør har utbedret problemene, samt lagt en plan for videre utbedring hvis dørene fortsetter å røre på seg. Av mindre tiltak er det blant annet installert flere ladeuttak for elbiler og ny vaskemaskin i vaskekjelleren. Det ble i 2020 også gjennomført et skifte av internettleverandør i borettslaget levert over fibernettet.

Borettslagets vaktmestertjenester, inkludert gartnerarbeid og trappevask, utføres av Gamle Oslo Servicesentral. Vi har en fast vaktmester, Lukman McFoster. Styret er svært godt fornøyd med Lukman og Gamle Oslo Servicesentral. Avtalen følges opp ukentlig fra styrets side og vi har en god dialog om alle oppgaver som skal utføres.

I 2020 gikk vi over fra OBOS' gamle nettsideløsning Herborvi.no til deres nye plattform, Vibbo. Dette er en plattform som er enkel og grei å jobbe med og som vi får gode tilbakemeldinger på fra andelseierne. Vi har også en Facebookgruppe som brukes aktivt til informasjon og kommunikasjon mellom borettslagets beboere. Informasjon fra styret henges også alltid opp på oppslagstavlene i oppgangene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 116 852.

Dette er kr 128 148 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at budsjettet leieinntekt fra portnerbolig uteble.

Andre inntekter består i all hovedsak av parkering, nøkler, tilskudd fra Oslo kommune for etablering av ladeinfrastruktur og kundeutbytte fra borettslagets forsikringsselskap, Gjensidige.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 209 604.

Dette er kr 15 896 lavere enn budsjettet. Løpende drift, vedlikehold og mindre investeringer ble høyere enn budsjettet, mens større vedlikehold ble rimeligere enn antatt.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 056 818 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 597 872 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 31.12.2020 som påvirker årsregnskapet for 2020 i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 650 000 til ordinært drift og vedlikehold, samt større vedlikehold som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i november 2020.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret økes med 1%. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er enda ikke kjent, men styret fikk ned forsikringssummen ved en ny avtale i 2020. Premieendring er en følge a indeksjustering på bygninger på 3,3% fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordvoll Borettslag.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a
Nibor90	1,04 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økes med 2,5% i 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Andre inntekter

Det budsjetteres med unormalt høy inntekt under posten andre inntekter. Dette skyldes salg av portnerbolig, og gjenspeiler grovt salgssum etter fratrukk for kostnader til megler etc.

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 2021.

God likviditetsplanlegging og salg av portnerbolig gjør at vi til tross for kommende vedlikeholdskostnader, ikke forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene underveis i året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordvoll Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nordvoll Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Nordvoll Borettslag



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 9. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



NORDVOLL BORETTSLAG ORG.NR. 950 489 731, KUNDENR. 35

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 596 341	1 257 828	1 596 341	597 873
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 056 818	280 223	-979 500	3 949 400
Tilbakeføring av avskrivning	13	58 350	58 290	30 000	58 000
Fradrag for avdrag på langs. lån		0	0	-32 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-998 468	338 512	-981 500	4 007 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		597 872	1 596 341	614 841	4 605 273
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		706 574	1 796 979		
Kortsiktig gjeld		-108 702	-200 638		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		597 872	1 596 341		



NORDVOLL BORETTSLAG ORG.NR. 950 489 731, KUNDENR. 35

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 054 852	2 073 814	2 209 000	2 083 000
Andre inntekter	3	62 000	87 329	36 000	6 103 400
SUM DRIFTSINTEKTER		2 116 852	2 161 143	2 245 000	8 186 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 090	-202 853	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-75 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-58 350	-58 290	-30 000	-58 000
Revisjonshonorar	6	-4 875	-4 750	-5 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-105 165	-102 500	-105 000	-107 500
Konsulenthonorar	7	-197 522	-8 240	-12 000	-50 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-1 433 875	-323 854	-1 640 000	-2 650 000
Forsikringer		-238 118	-232 217	-258 500	-240 000
Kommunale avgifter	9	-415 960	-383 942	-415 500	-420 500
Energi/fyring		-58 438	-77 810	-84 000	-84 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 314	-244 075	-200 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-413 897	-193 926	-360 000	-404 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 209 604	-1 919 457	-3 225 500	-4 284 000
DRIFTSRESULTAT		-1 092 752	241 686	-980 500	3 902 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	35 934	38 537	3 000	50 000
Finanskostnader		0	0	-2 000	-3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		35 934	38 537	1 000	47 000
ÅRSRESULTAT		-1 056 818	280 223	-979 500	3 949 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	280 223		
Fra opptjent egenkapital		-1 056 818	0		



NORDVOLL BORETTSLAG
ORG.NR. 950 489 731, KUNDENR. 35

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	3 374 600	3 374 600
Tomt		149 000	149 000
Andre varige driftsmidler	13	264 090	322 440
SUM ANLEGGSMIDLER		3 787 690	3 846 040
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		55 796	193 303
Driftskonto OBOS-banken		447 154	732 913
Sparekonto OBOS-banken		203 624	870 763
SUM OMLØPSMIDLER		706 574	1 796 979
SUM EIENDELER		4 494 264	5 643 018
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		4 149 163	5 205 981
SUM EGENKAPITAL		4 155 163	5 211 981
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Borettsinnskudd	14	230 400	230 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		230 400	230 400
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 388	200 638
Annen kortsiktig gjeld	15	10 314	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 702	200 638
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 494 264	5 643 018
Pantstillelse	16	230 400	230 400
Garantiansvar		0	0



11

Nordvoll Borettslag

Oslo, 04.03.2021
Styret i Nordvoll Borettslag

Espen Moe Olsen /s/

Maria Klemp Dolmen /s/

Christine Krosby /s/

John Andre Storebø /s/

Maiken Katrine Weidle /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 082 996
Eiendomsskatt	704
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 083 700

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-28 848
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 054 852

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	33 800
Nøkler	2 800
Parkering	16 800
Tilskudd fra Oslo kommune, Klimaetaten	8 600
SUM ANDRE INNETEKTER	62 000

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 090

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 852, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 400
OBOS Prosjekt AS	-146 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 091
Fornebu Forvaltning AS - møteledelse	-4 313
SUM KONSULENTHONORAR	-197 522

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Takst & Vindu Spesialisten AS	-1 023 351
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 023 351
Drift/vedlikehold bygninger	-87 621
Drift/vedlikehold VVS	-19 106
Drift/vedlikehold elektro	-73 533
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 938
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-15 593
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 890
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-31 094
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-69 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 433 875

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

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

Eiendomsskatt	-707
Vann- og avløpsavgift	-286 376
Feieavgift	-6 485
Renovasjonsavgift	-122 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-415 960

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 500
Container	-35 397
Driftsmateriell	-525
Vaktmestertjenester	-233 283
Renhold ved firmaer	-112 018
Andre fremmede tjenester	-3 815
Kontor- og datarekvisita	-5 890
Trykksaker	-3 878
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 852
Andre kontorkostnader	-1 802
Telefon, annet	-2 044
Porto	-1 024
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 890
Bank- og kortgebyr	-2 481
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-413 897

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	228
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 861
Kundeutbytte fra Gjensidige	32 845
SUM FINANSINNTEKTER	35 934

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1949	2 667 500
Oppskrevet 1972	707 100
SUM BYGNINGER	3 374 600

Tomten ble kjøpt i 1968.

Gnr.222/bnr.123 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 22.

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

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

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	57 418	
Avskrevet tidligere	-40 192	
Avskrevet i år	-11 484	5 742
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	42 583	
Avskrevet tidligere	-29 808	
Avskrevet i år	-8 517	4 258
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	173 125	
Avskrevet tidligere	-45 445	
Avskrevet i år	-17 313	110 368
Lekeapparat		
Tilgang 2017	153 996	
Avskrevet tidligere	-37 156	
Avskrevet i år	-15 400	101 441
Lekeplass		
Tilgang 2018	56 376	
Avskrevet tidligere	-8 456	
Avskrevet i år	-5 638	42 282
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		264 090
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-58 350

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1949		-230 400
SUM BORETTSINNSKUDD		-230 400

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-10 314
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-10 314

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	230 400
TOTALT	230 400

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 374 600
Tomt	149 000
TOTALT	3 523 600



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAG

Styret

Se Nordvoll Borettslags hjemmeside på vibbo.no/nordvoll for ytterligere informasjon.

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.

Parkering

Borettslaget har 29 p-plasser. Aker P-Drift patruljerer området og sørger for at parkering skjer under ordnede forhold.

Nøkler/skilt

Nøkler/brikker og skilt til ringeklokke og postkasse kan bestilles av styret. Nøkler og skilt av andelseier bekostes av andelseier.

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Mor Go'hjertas vei 12-14. Dette kan benyttes gratis av borettslagets beboere. Det er ikke tiltatt å vaske for andre enn husstandens medlemmer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78975494. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

**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.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Nordvoll Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Bredbåndstjenester og TV

Fiberbredbånd 1000/1000 er inkludert i felleskostnadene og leveres av HomeNet. HomeNet leverer også TV via tre underleverandører, og kan bestilles særskilt av den enkelte andel.

**STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING**

2020	Nye hoveddører, og skifte til fibernet	Ladeinfrastruktur og to doble ladestasjoner
2019	Sykelstativ	
2018	Nytt lekestativ	Nye oppmurte griller/utemøbler, samt utbedring av hagen.
2017	Ny redskapsbod og lekeplass	
2016	Ny vaskemaskin og tørketrommel	
2015	Nye takrenner og avløpsrør.	Nytt søppelanlegg.
2014	Malerarbeider i trapperom	
2013 - 2013	Nye branndører loft og kjeller	Utvendig murerarbeid, trappeavsats
2011 - 2011	Oppgradering av hageanlegget	
2010 - 2010	Ettersyn og utbedring el. anlegget	
2009 - 2009	Opparbeidelse av parkeringsplass og	gangveier.
2008 - 2008	Nye lamper i alle oppgangene.	Nytt lekeapparat. Nye varmeovner i kjellerene.
2007 - 2007	Nye postkasser	
2006 - 2006	Arbeidet med pipene ble ferdigstilt	
2005 - 2005	Utskifting av kjellervinduer	
2005 - 2005	Rekkverk ved inngangspartiene	
2005 - 2005	Sykelstativ i kjellerene	
2005 - 2005	Brannsikringsutstyr	Brannsikringsutstyr montert i hver enkelt leilighet
2004 - 2004	Maling av vindusrammer	
2004 - 2004	Rep. av sikringskapene inkl. nye nøkle	
2003 - 2003	Etterfylling av brannslukningsapparater	
2002 - 2002	Ferdigstillelse av 15 nye p-plasser	
2001 - 2001	Oppganger, utelanlegg, bredbånd	Oppussing av oppganger. Oppgradert uteanlegget. Tilkoblet bredbåndsfabrikken
2000 - 2000	Nye vaskemaskiner	
1999 - 1999	Spylt avløpsrør	Høytrykkspylt avløpsrør - kontrollert utvendige avløp (stikkledninger)
1998 - 1998	Låser, belysning, asfaltering	Skifte av låser i dører til fellesarelaer, nøkkelen til inngangsdøren brukes nå til kjeller, loft og vaskeri. Belysning på parkeringsplass, asfaltering på p-plass.
1997 - 1997	Nytt søppelskur	
1995 - 1995	Entredører og oppgangsvinduer	
1994 - 1994	Nye balkonger	
1992 - 1992	Kabelanlegg	Nytt kabelanlegg, delvis utskifting av kloakkrør.
1991 - 1991	El-anlegg i alle leiligheter	
1990 - 1990	Yttertak m.m.	Yttertak, luker, takrenner, nedløp, inngangsdører, dørtelefon



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 5

Ny parkeringsordning

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Innledning

Nordvoll borettslag har 29 parkeringsplasser hvor andelseierne kan parkere på mot betaling, såfremt de oppfyller krav om å både bo i borettslaget og eie bilen. Prisen er 1200 kroner per år, og 2400 kroner per år om man vil ha ladetilgang. De som vil ha ladetilgang får nøkkelbrikkene sine aktivert for dette, slik at ingen andre verken i eller utenfor borettslaget kan lade.

Ordningen baserer seg på en "førstemann til mølla"-ordning, så ingen har fast plass. I tillegg er det gitt flere tillatelser enn det er plasser (36 i 2020/2021). Det siste året har det vært vanskelig å få plass fordi vi har beveget oss mindre og det har dermed vært mindre rulling på plassene, spesielt på kvelder og i helger. Vi opplever også at uvedkommende parkerer på våre plasser, spesielt de seks mot Bjølsenhjemmet.

I tillegg har borettslaget nå fire ladeuttak, og et stadig økende antall ladbare biler (p.t. 7 hybrider/elbiler). Disse betaler ekstra for lading, men dagens ordning gjør at de ikke har noe førsterett på plassene ved ladeuttakene. Med bakgrunn i regjeringens og kommunens bilpolitikk må vi forvente at antallet ladbare biler vil øke i tiden fremover, og selv med flere ladeuttak vil dette fortsette å være et problem. Borettslagets infrastruktur er skalerbar og med støtte for forbruksavlesing og vi vil uansett gå over til å ta betalt per kWh.

Andre borettslag og sameier i området tar en høyere pris for parkering enn vi gjør. F.eks. tar Maridalsveien borettslag 300 kroner per måned, og Maridalsveien 205 tar 400 kroner per måned for utendørs plass.

Styret vil i tiden framover undersøke mulighetene for å øke antallet parkeringsplasser.

Spørreundersøkelse

Det var veldig god svarrespons på spørreundersøkelsen med 47 svar. Tilbakemeldingene viste at synspunktene er fordelt ca. 50/50 mellom å ønske dagens ordning videre, og å få en ny ordning med faste plasser. Undersøkelsen viser en høyere betalingsvilje for parkering. Om lag halvparten mener at 300 kroner er rimelig. Ca. 15 % mener 400 og 500 kroner, mens 20 % mener 200 og ca. 15 % mener den bør forbli på 100 kroner som i dag. Undersøkelsen viser at de aller fleste av de som i dag har parkeringstillatelse vurderer ladbar bil i framtiden. Flere som ikke har bil i dag vurderer dette i framtiden. Dette betyr at borettslaget også framover vil fortsette å øke kapasiteten på lading gradvis.

Med bakgrunn i svar og innspill fra spørreundersøkelsen fremmes det er forslag om å endre parkeringsordning til faste plasser slik som beskrevet i forslag under. Dersom forslaget faller videreføres dagens ordning med visse modifikasjoner som maks antall



parkeringstillatelser (dog høyere enn antall plasser), prisen vil settes opp og noen få plasser kan reserveres ladende biler. I tillegg vil betaling per kWh innføres.

Forslag til vedtak

Faste plasser innføres når antallet tillatelser samsvarer med antall plasser

Faste plasser innføres når antallet som har parkeringstillatelse har falt til samme antall som vi har plasser. De som står på venteliste i dag beholder sin plass i køen. Ingen mister altså tillatelsen de har i dag, men ingen nye får plass før antallet har falt.

El-biler og ladbare hybrider får plasser ved ladeuttakene

Plasser med ladetilgang fordeles til de som har ladbare biler, såfremt de ønsker det. Dette betyr at plasser kan skiftes etterhvert som flere skal lade.

Pris

Pris for parkeringsplass settes til 300 kroner per måned. De som lader betaler i tillegg for hver brukte kWh.

Kriterier for plass beholdes som før:

- Du må bo i Nordvoll borettslag
- En av andelseierne må være oppført som eier/leasingtaker av bilen
- Kun én bil per leilighet



Sak 6

Vedlikeholdsplan del 2

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Innledning

Vedlikeholdsplanen første del, det vil si de tiltak som skal iverksettes i 2021, ble vedtatt senhøsten 2020. Flere av disse tiltakene er nå i ferd med å bli satt i gang. Planen er delt opp etter hvilke år de er foreslått igangsatt, og det betyr at planens del 2 med tiltak for 2020 skal opp på generalforsamling i år.

Vi gjentar ikke behovet og bakgrunnen for vedlikeholdsplanen i denne saken, da dette ble grundig belyst i fjor høst og omfattende informasjonsskriv ble distribuert. Liste over tiltak finnes i vedlegg 1 til denne innkallingen.

Tiltak i del 2

Vedlikeholdsplanens del 2 har færre saker enn den første, men en av sakene er også blant planens desidert største.

Det inngår tiltak i forbindelse med ytterligere kartlegging av VVS-anlegget. Dette arbeidet er påbegynt med tanke på spesielt avløpsrørene. Det er også behov for å utbedre avløpsrørene i kulvertene under blokkene. Dette er det lagt opp til her. I tillegg er det lagt opp til utskifting av utekranene slik at disse blir frostsikre.

Det legges også opp til en del arbeid på borettslagets felles el-anlegg. Dette er i hovedsak fra 1990 og trengs derfor ikke å skiftes i sin helhet, men noe vedlikeholds trengs her og der. Det er også behov for å gjøre noe arbeid på hovedtavler og med inntaksledningene. Mest synlig for oss andelseiere er utskifting av varmeovner. Dagens er svært gamle og lite effektive. Mange har også ødelagte låser på sikringsskapene sine. Disse foreslås utbedret.

Det siste og desidert største tiltaket er utskifting av samtlige vinduer og balkongdører i leilighetene. Det omfatter ikke vinduer i fellesarealer. Dette er som nevnt planens største tiltak, både i omfang på arbeidet og ikke minst i kostnad. Dette tiltaket var ønsket av 63,3 % av andelseierne i spørreundersøkelsen i fjor høst, 26,5 % svarte kanskje og 10,2 % svarte nei. Vi vet også med sikkerhet at over 60 % av vinduene er fra 1980-tallet og nærmere 20 % vet ikke når vinduene er fra.

Tiltaket vil omfatte utskifting av alle vinduer i hver enkelt leilighet, samt ny balkongdør. Nøyaktig hva slags vinduer og dører som vil bli satt inn er det ikke tatt stilling til. Styret foreslår at vindusprosjektet presenteres for andelseierne i et eget møte når man har innhentet tilbud og valgt leverandør.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas

Forslag til vedtak



Styret får fullmakt til å iverksette vedlikeholdsplanens del 2. Vindu- og balkongdørprosjekt skal presenteres i eget informasjonsmøte for andelseierne når leverandør er valgt.

Tiltakene finansieres ved bruk av oppsparte midler, men styret får fullmakt til å dekke inn enkelte av tiltakene med låneopptak dersom dette blir nødvendig, men begrenset oppad til 1 MNOK.

Vedlegg

1. Plan med tiltak og estimerte kostnader.pdf



2020/2021 (VEDTATT EGF NOV 2020)		Estimert kostnad
Tema	Tiltak	
Brann	Brannvern og brannvarsling	1 558 000 kr
Brann	Kartlegge og komplettere branntetting - kjeller og oppganger	150 000 kr
Brann	Utskifting av branndører - Velferdssrom/styverom	14 000 kr
Brann	Innhente brannteknisk rådgiver og utarbeide brannstrategi/brannkonsept	44 000 kr
Brann	Etablere brannalarmanlegg	1 100 000 kr
Brann	Øvrige brannsikringstiltak	250 000 kr
VVS	Forberedende arbeid VVS	200 000 kr
Rør	Forberedende arbeid for utskifting av rør og sluk	100 000 kr
Rør	Kamerakontroll og avsetning - drensarbeid	100 000 kr
Bygg	Vedlikehold tak	161 000 kr
Tak	Demontere utfaset TV-anlegg	26 000 kr
Tak	Ytterligere kontroll og periodisk vedlikehold - takkonstruksjon	25 000 kr
Tak	Utskifting og overflatebehandling - vindskier og bordtaksbeslag	110 000 kr
Ventilasjon	Kartlegging og vedlikehold ventilasjon	53 500 kr
Ventilasjon	Rens og kartlegging av kanalnett – ventilasjon	48 000 kr
Ventilasjon	Radonmåling	5 500 kr
Bygg	Låsesystem	120 000 kr
Dører	Komlentering av brikkelåser - interne dører	120 000 kr
Bygg	Oppfølging- og utbedringsbehov - fasader	73 000 kr
Fasade	Kontroll, utskifting og komplementering av teglstein	73 000 kr
Bygg	Kartlegging og inspeksjon - piper	45 000 kr
Piper	Kamerainspeksjon - piper	45 000 kr
		2 210 500



2022 (ikke vedtatt)		
VVS	Utskifting og ytterligere kartlegging felles røropplegg	346 000 kr
Rør	Ytterligere kartlegging - vannansamling i kulvert	50 000 kr
Rør	Utskifting av utekraner	16 000 kr
Rør	Utskifting av avløpsrør i kulvert	280 000 kr
Elektro	Vedlikehold og tiltak felles el-anlegg	182 000 kr
Ei	Nye elektriske ovner kjeller	100 000 kr
Ei	Måling av jordelektrode og utskifting ved behov	8 000 kr
Ei	Inntakskabler utbedres i nr. 16-20	8 000 kr
Ei	Oppgradering - hovedtavle	16 000 kr
Ei	Sikringsskap - skifte av defekte låser	50 000 kr
Bygg	Vinduer	4 400 000 kr
Vinduer	Utskifting av vinduer og balkongdører	4 400 000 kr
		4 928 000 kr
2023 (ikke vedtatt)		
Bygg	Vedlikehold i oppganger	353 000 kr
Oppganger	Vedlikehold av terrazzo-belegg	70 000 kr
Oppganger	Maling av oppganger	240 000 kr
Oppganger	Sikring av rekkverk - oppganger	43 000 kr
Bygg	Periodisk tilsyn og vedlikehold	520 000 kr
Tak	Takrenner og nedløp - etablering av varmekabler	520 000 kr
Elektro/brann	Tiltak belysning	270 000 kr
Ei	Oppgradere belysning - fellesareal	140 000
Brann	Etablere nødlys-anlegg fellesareal	130 000
Fellesvaskeri	Vedlikehold og tiltak fellesvaskeri	275 000 kr
Fellesvaskeri	Rive tørkeskap og innkjøp av nye	200 000 kr
Fellesvaskeri	Vedlikehold	75 000 kr



1 418 000 kr

Total for 2020-2023

8 556 500 kr

Egeninitiativ (ikke vedtatt)

Utskifting av markiseduker - balkong

Balkong

Ikke tidfestet/avventer forprosjekt

Soil/sluk - baderom

Rør

Gjennomføre utskifting av rør og sluk

Rør

Utskifting av vannrør

Rør

Utskifting av stoppekraner

Rør

Utskifting av sluk

Rør

Utskifting av isolasjon

Rør

Pris ikke fastsatt

Pris ikke fastsatt



Sak 7

Valg av delegerte til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling.

Styrets innstilling

Som delegert foreslås Espen Moe Olsen

Som vara foreslås Maiken Katrine Weidle

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 8

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret er foreslått som valgkomité

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Espen Moe Olsen

Mor Go'hjertas vei 10

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Eirik Høystakli

Mor Go'hjertas vei 20

Martin Skaar Oslund

Mor Go'hjertas vei 18

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Inger Lise Meisingset

Mor Go'hjertas vei 18



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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