



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 253 534  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE ÅSGÅRDEN 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: Frida Kvelle  
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, 25.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 971 766	7 542 132
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 971 766</b>	<b>7 542 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		314 205	342 638
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 500	9 375
Annen driftskostnad		4 780 827	8 016 559
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 132 532</b>	<b>8 368 572</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 839 234</b>	<b>-826 440</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 611	9 250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 611</b>	<b>9 250</b>
Annen finanskostnad		566 367	649 169
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>566 367</b>	<b>649 169</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-562 756</b>	<b>-639 919</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 276 478	-1 466 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		53 472 474	53 472 474
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 625	103 125
Sum varige driftsmidler		53 538 099	53 575 599
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		4 232	4 212
Sum finansielle anleggsmidler		248 032	248 012
Sum anleggsmidler		53 786 131	53 823 611
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 979	
Andre fordringer		4 162	490 093
Sum fordringer		7 141	490 093
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 923 356	1 067 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 923 356	1 067 613
Sum omløpsmidler		2 930 497	1 557 707
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 716 627</b>	<b>55 381 317</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 700</b>	<b>11 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		13 926 299	11 649 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>13 926 299</b>	<b>11 649 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>13 937 999</b>	<b>11 661 521</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		26 515 968	27 039 821
Øvrig langsiktig gjeld		15 776 300	15 776 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 292 268</b>	<b>42 816 121</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 292 268</b>	<b>42 816 121</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 578	5 299
Leverandørgjeld		322 235	895 154
Skyldige offentlige avgifter		453	398
Annen kortsiktig gjeld		161 095	2 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>486 361</b>	<b>903 675</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>42 778 629</b>	<b>43 719 796</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 716 627</b>	<b>55 381 317</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 522556

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 253 534  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE ÅSGÅRDEN 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: Frida Kvelle  
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, 21.07.2021



Organisasjonsnr: 948 253 534  
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 971 766	7 542 132
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 971 766</b>	<b>7 542 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		314 205	342 638
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 500	9 375
Annen driftskostnad		4 780 827	8 016 559
<b>Sum kostnader</b>		<b>5 132 532</b>	<b>8 368 572</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 839 234</b>	<b>-826 440</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 611	9 250
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 611</b>	<b>9 250</b>
Annen finanskostnad		566 367	649 169
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>566 367</b>	<b>649 169</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-562 756</b>	<b>-639 919</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 276 478	-1 466 359
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>



Organisasjonsnr: 948 253 534  
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		53 472 474	53 472 474
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		65 625	103 125
Sum varige driftsmidler		53 538 099	53 575 599
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		4 232	4 212
Sum finansielle anleggsmidler		248 032	248 012
Sum anleggsmidler		53 786 131	53 823 611
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 979	
Andre fordringer		4 162	490 093
Sum fordringer		7 141	490 093
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 923 356	1 067 613
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 923 356	1 067 613
Sum omløpsmidler		2 930 497	1 557 707
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 716 627</b>	<b>55 381 317</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	11 700	11 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 700</b>	<b>11 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	13 926 299	11 649 821
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>13 926 299</b>	<b>11 649 821</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>13 937 999</b>	<b>11 661 521</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 515 968	27 039 821
Øvrig langsiktig gjeld	15 776 300	15 776 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 292 268</b>	<b>42 816 121</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 292 268</b>	<b>42 816 121</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 578	5 299
Leverandørgjeld	322 235	895 154
Skyldige offentlige avgifter	453	398
Annen kortsiktig gjeld	161 095	2 825
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>486 361</b>	<b>903 675</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>42 778 629</b>	<b>43 719 796</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>56 716 627</b>	<b>55 381 317</b>



Organisasjonsnr: 948 253 534  
NORDRE ÅSGÅRDEN 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:**  
0.75

**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



## Deltakelse på digitalt årsmøte 2021

Grunnet smitteverntiltak og pålegg fra myndighetene avholder vi årets generalforsamling digitalt.

*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/nordre-asgarden>

### **OBS!**

I år åpnes det for benkeforslag og derfor trykker vi bestillingsark istedenfor manuelle stemmesedler.

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, ber vi deg rive ut denne siden, fylle ut dine kontaktopplysninger og returnere arket til styret for å få manuell stemmeseddel.

Du kan også bestille manuell stemmeseddel via epost.

---

## Bestilling av manuell stemmeseddel for årets generalforsamling i Nordre Åsgården Borettslag

Leilighetsnummer : \_\_\_\_\_ (må oppgis)

Navn på eier (e): \_\_\_\_\_ (må oppgis)



**KRYSS HER om du ønsker manuell stemmeseddel for årets generalforsamling**

### Bestilling av manuell stemmeseddel leveres

- til styrets postkasse innen fredag 23. april. Det er også hit manuelle stemmesedler tilbakeleveres innen søndag 02. mai.

- Pr epost til [nordreasgarden@styrerrommet.no](mailto:nordreasgarden@styrerrommet.no)

.....  
Eiers signatur

.....  
(Dato)





## Til andelseierne i Nordre Åsgården Borettslag

### Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Nordre Åsgården 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.

**Årets generalforsamling avholdes digitalt og påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.**

**<https://vibbo.no/nordre-asgarden>**

**Det avholdes et oppstartsmøte via Teams tirsdag 27. april kl 18.00**

**Påloggingsinformasjon vil bli lagt ut på Vibbo i forkant av møtet.**



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordre Åsgården Borettslag  
Avholdes digitalt med oppstartsmøte tirsdag 27. april 2021 kl. 18.00 via Teams.**

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 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) TV og Internett
  - B) Buskerydding ved inngangspartiene
  - C) Ulovlig parkering innen bommen
  - D) Plante trær i rundkjøringen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 08.03.2021  
Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Ardalan Fadai   Line Foss   Ann Helen Brendehaug   Pau Canals Fernandez

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ardalan Fadai	Lusetjernveien 67
Nestleder	Line Foss	Nordåsveien 23 A
Styremedlem	Ann Helen Brendehaug	Nordåsveien 27
Styremedlem	Pau Canals Fernandez	Nordåsveien 23 B
Varamedlem	Ingrid Kleppenes Verne	Lusetjernveien 95

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Ardalan Fadai		Lusetjernveien 67
Varadelegert		
Pau Canals Fernandez		Nordåsveien 23 B

### Valgkomiteen

Anne Mette Gulbrandsen	Lusetjernveien 113
Elin Volder Rutle	Lusetjernveien 111

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

### Generelle opplysninger om Nordre Åsgården Borettslag

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

Nordre Åsgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948253534, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lusetjernveien 59-121  
Nordåsveien 21-65

Gårds- og bruksnummer:  
191      111

Første innflytting skjedde i 1986. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28 978 m<sup>2</sup>.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseiere 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.

Nordre Åsgården 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 PricewaterhouseCoopers AS.

**KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 7 971 766,-. Dette er kr 26 766,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av utfakturerings av elbil-ladestrøm.

**Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 5 132 532,-. Dette er kr 6 095 468,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at utskifting av termostater og ventiler til radiatorene ble utsatt og skal gjennomføres i 2021 istedenfor.

**Resultat**

Årets resultat på kr 2 276 478,- 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 31.12.2020 kr 2 444 136,- 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 regnskapet 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.

### 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 holdes uendret. 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 budsjettert med kr 422 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Åsgården Borettslag.

### Lån

Nordre Åsgården Borettslag har lån i OBOS-banken.  
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2021 er budsjettert med kr 133 000,-.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

### 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.

Driften i 2021 viser at borettslaget ikke har nok midler til å gjennomføre planene uten et låneopptak på kr 5 000 000,-. Styret forventer ikke økning av felleskostnadene i 2021.

Ifølge budsjettet vil nåværende felleskostnader på tross av låneopptaket redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Åsgården Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nordre Åsgården 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 budsjetttall 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapssjeferselskap



Uavhengig revisors beretning – Nordre Åsgården 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 avviklet.

---

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

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

Oslo, 23. mars 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>654 031</b>	<b>1 161 387</b>	<b>654 031</b>	<b>2 444 136</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 276 478	-1 466 359	-4 200 000	-4 394 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 37 500	9 375	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		-112 500		
Tillegg for nye langsiktige lån		1 500 000		5 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -523 853	-437 834	-1 016 085	-663 312
Innsk. øremerk. bankkto		-20	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 790 105</b>	<b>-507 355</b>	<b>-5 216 085</b>	<b>-57 312</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 444 136</b>	<b>654 032</b>	<b>-4 562 054</b>	<b>2 386 824</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 930 497	1 557 707		
Kortsiktig gjeld	-486 361	-903 675		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 444 136</b>	<b>654 032</b>		



## NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 955 892	7 542 132	7 945 000	7 956 000
Andre inntekter	3	15 874	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 971 766</b>	<b>7 542 132</b>	<b>7 945 000</b>	<b>7 956 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-64 205	-92 638	-45 000	-40 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-37 500	-9 375	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 750	-6 545	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-130 315	-127 015	-128 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-39 399	-146 529	-100 000	-100 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-994 775	-3 500 261	-6 030 000	-6 530 000
Forsikringer		-407 747	-336 636	-404 000	-422 000
Kommunale avgifter	9	-831 820	-778 723	-841 000	-840 000
Energi/fyring	10	-1 134 619	-1 956 024	-2 120 000	-2 120 000
TV-anlegg/bredbånd		-563 881	-552 392	-560 000	-560 000
Andre driftskostnader	11	-645 121	-589 034	-720 000	-776 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 132 532</b>	<b>-8 368 572</b>	<b>-11 228 000</b>	<b>-11 802 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 839 234</b>	<b>-826 440</b>	<b>-3 283 000</b>	<b>-3 846 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 611	9 250	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-566 367	-649 169	-927 000	-558 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-562 756</b>	<b>-639 919</b>	<b>-917 000</b>	<b>-548 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 276 478</b>	<b>-1 466 359</b>	<b>-4 200 000</b>	<b>-4 394 000</b>
Til opptjent egenkapital		2 276 478	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital			0 -1 466 359		



**NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	52 194 175 52	194 175
Tomt		1 278 299	1 278 299
Andre varige driftsmidler	15	65 625	103 125
Aksjer og andeler	16	243 800	243 800
Øremerkede bankinnskudd		4 232	4 212
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>53 786 131 53</b>	<b>823 611</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 979	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 162	490 093
Driftskonto OBOS-banken		911 534	1 059 077
Sparekonto OBOS-banken III		2 011 822	8 536
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 930 497</b>	<b>1 557 707</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>56 716 627 55</b>	<b>381 317</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 0 * 0		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		13 926 299	11 649 821
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>13 937 999</b>	<b>11 661 521</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 515 968	27 039 821
Borettsinnskudd	18	15 776 300	15 776 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 292 268</b>	<b>42 816 121</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		322 235	895 154
Skyldige offentlige avgifter	19	453	398
Påløpte renter		2 578	5 299
Annen kortsiktig gjeld	20	161 095	2 825
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>486 361</b>	<b>903 675</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>56 716 627 55</b>	<b>381 317</b>



13

Nordre Åsgården Borettslag

Pantstillelse	21	71 504 700	71 504 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021

Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Ardalan Fadai

Ann Helen Brendehaug

Pau Canals Fernandez

Line Foss

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**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****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 147 876
A konto oppv/v.vann	1 300 380
kollektivt bredbånd	235 872
Garasje	144 000
Trappevask v/firma	119 448
Leietillegg påbygg	8 316
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 955 892</b>

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

Ladestrøm	15 874
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>15 874</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-31 500
Påløpte feriepenger	-3 213
Arbeidsgiveravgift	-40 145
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	10 653
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-64 205</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 819
Andre konsulentonorarer	-20 580
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 399</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-487 221
Drift/vedlikehold VVS	-145 330
Drift/vedlikehold elektro	-38 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 089
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-49 060
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 732
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-74 937
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-96 656
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-994 775</b>

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



**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-500 390
Feieavgift	-2 212
Renovasjonsavgift	-329 218
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-831 820</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-70 319
Fjernvarme	-1 064 300
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 134 619</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-39 484
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 425
Lyspærer og sikringer	-16 764
Vaktmestertjenester	-329 711
Renhold ved firmaer	-158 174
Andre fremmede tjenester	-64 863
Trykksaker	-1 709
Telefon/bredbånd	-6 402
Porto	-1 660
Bank- og kortgebyr	-2 929
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-645 121</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	305
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 306
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>3 611</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-496 359
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-38 234
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 774
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-566 367</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1987	52 426 175
Avgang 1993	-232 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>52 194 175</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.111

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

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

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	112 500
Avskrevet tidligere	-9 375
Avskrevet i år	-37 500
	65 625
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>65 625</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-37 500</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS.

Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

I tillegg har selskapet tidligere eid aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse ble solgt i 2018, men den bokførte verdien av disse ble først nedskrevet i 2019.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi	
Multinett AS		12	150	1 800
Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS		242	1 000	242 000
Holmlia Vaktmesterservice AS		613	100	61 300
Holmlia Vaktmesterservice AS, nedskrevet i 2009				-30 650
Holmlia Vaktmesterservice AS, nedskrevet i 2013				-20 927
Holmlia Vaktmesterservice AS, solgt i 2018 nedskrevet i 2019.				-9 723
<b>SUM AKSJER</b>				<b>243 800</b>

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

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-9 500 000	
Økning i 2018	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	775 099	
Nedbetalt i år	412 526	
		-23 312 375

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-1 990 000	
Nedbetalt tidligere	175 080	
Nedbetalt i år	65 383	
		-1 749 537

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	45 944	
		-1 454 056

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-26 515 968****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-15 728 400	
Opprinnelig 2010, leilighet nr 1070	-47 900	

**SUM BORETTINNSKUDD** **-15 776 300****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Bidragstrekk	-16 250	
Andre trekk	16 250	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-453	
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-453</b>	

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-3 213	
Påløpte kostnader	-157 882	
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-161 095</b>	



**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 776 300
Pantelån	26 515 968
<b>TOTALT</b>	<b>42 292 268</b>

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

Bygninger	52 194 175
Tomt	1 278 299
<b>TOTALT</b>	<b>53 472 474</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) TV og Internett

Saken er fremmet av Hiwa Alipoor

Ny tv-kanaler fra telenor. Pakken heter t-we kanalpakke. På forrige borettslag som var Obos hadde vi det. Pakken inkluderte alle «vanlige» kanalane samt viasat kanaler + netflix, hbo, nrk og enda flere apper kunne man ha selv om man ikke hadde smart TV. Telia sine kanaler er ustabile, plutselig er kanaler ikkje tilgjengelige på flere uker. Det har skjedd ofte de siste årene.

#### Forslag til vedtak

Bytte ut dagens tv-kanaler til T-we kanalpakke fra Telenor eller forhandle med Telia og få et bedre/breiere Tv-kanal tilbud.

#### Styrets innstilling

Styret stiller seg nøytrale til forslaget og kan undersøke mulighetene med Telenor om generalforsamlingen ønsker dette. (med forbehold om at dette er mulig da Multinett eier infrastrukturen på Holmlia)

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

### B) Buskerydding ved inngangspartiene

Saken er fremmet av Dmitrii Bondarenko Griffin

Ved noen av oppgangene er buskene ikke særlig ryddet opp. De står rett og slett i veien.

#### Forslag til vedtak

Enten etablere en gruppe som er glad i planter som kan klippe buskene trærne m.m. (slik at borettslaget kjøper nødvendig utstyr) eller sette dette arbeidet på anbud. Evt. utføre dette arbeidet på dugnaden.

#### Styrets innstilling

Borettslaget har allerede et eksisterende utekomite som har til oppgave å påse at beplanting og kutting av busker og trær ivaretas.

I tillegg er dette oppgaver som utføres på dugnader, men pga av pandemien ble det ikke gjennomført noen dugnader i 2020.

Forslaget er allerede etablert, styret foreslår at beboere som ønsker å bidra eller har forslag snakker med utekomiteen.

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)



**C) Ulovlig parkering innen bommen**

Saken er fremmet av Luigi Santagati

Jeg har observert en bil som parkerer ulovlig ikke så langt fra styret sitt kontor. Det er en sort volvo og den parkerer ofte der.

**Forslag til vedtak**

kontroll av plassen fra parkerings selskapet flere ganger daglig, og ileggelse av kontroll sanksjon. Bilen står parkert ofte i hele natt. Eventuelt kan ventetiden før ileggelse av ks reduseres, etter avtale med p. selskapet. Etter 6 håndheving kan bilen taues bort ifølge standardsvilkår som regulerer privat parkeringshåndhevelse

**Styrets innstilling**

Allerede etablert, p-selskapet har gitt flere bøter for slike overtredelser. Styret gjør p-selskapet oppmerksom på at dette bør gjennomføres oftere.

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

**D) Plante trær i rundkjøringen**

Saken er fremmet av Solfrid Granvold

Kanskje vi skal plante et tre eller to i rundkjøringen ved Nordåsveien? Slik som det var før, da barna lekte der.

**Styrets innstilling**

Da rundkjøringen ikke lengre finnes, bør dette tas med utekomiteen for å finne egnet plass.

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**Styreleder er ikke på valg**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Line Foss Nordåsveien 23 A  
Pau Canals Fernandez Nordåsveien 23 B

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Ann Helen Brendehaug

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Thomas Halvorsen Lusetjernveien 99
2. Rebecca Kjøller Nordåsveien 31

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Ardalan Fadai Lusetjernveien 67

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Line Foss Nordåsveien 23 A

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Kaia Kjølbo Rød Nordåsveien 61  
Ingrid Kleppenes Verne Lusetjernveien 95

I valgkomiteen for Nordre Åsgården Borettslag

02.03.2021

Anne Mette Gulbrandsen  
Elin Volder Rutle



## Annens informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Annerledesåret 2020 har som ellers i samfunnet påvirket vårt borettslag og styrets arbeid. Det er i løpet av året avholdt 10 styremøter, de fleste digitalt, hvor store og mindre saker er diskutert og besluttet, i tillegg ble det også avholdt 6 ekstra møter fra oktober til januar for å få unna mange mindre saker. Styret har klart å stille med medlemmer fysisk til beboernes halvtime, hvor påfylling av vaskekort, nøkler til fellesoppdager, klager med mer er diskutert. På grunn av Koronasituasjonen har det ikke vært mulig å avholde dugnader som tidligere år.

Det har vært mange mailer, telefoner, beskjeder gjennom Facebook og Vibbo i tillegg til fysiske avtaler med beboere. På vinterstid spesielt, gjaldt veldig mange av disse henvendelsene radiatorer og fjernvarmen. Vi har i løpet av 2020 også vært borti andre saker som skjeggkre, mus, brann, politi, ventilasjon, lekkasjer med mer.

Videre har styret også hatt flere digitale møter med Obos, entreprenører, VVS, HVS og andre. Enkelte oppgaver har ikke latt seg gjennomføre på grunn av pandemien og er derfor blitt utsatt.

2020 ble året hvor veldig mange mindre saker er behandlet og større prosjekter planlagt for de neste årene.

### Styret

Styret har kontor i på gavlen i Nordåsveien 21 D. Oppslag om kontortid står på døra.

E-post: [post@nordreasgarden.no](mailto:post@nordreasgarden.no) eller [nordreasgarden@styrommet.net](mailto:nordreasgarden@styrommet.net)

Borettslaget har nettside: [www.nordreasgarden.no](http://www.nordreasgarden.no) og  
Facebook-side: [www.facebook.com/nordreasgarden](https://www.facebook.com/nordreasgarden)

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://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.

### Vaktmester

Nordre Åsgården Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med HVS AS som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

### Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 91660516

### Renhold

Borettslaget har avtale med Mohamed Deeqow Duwane om renhold av fellesarealene.



## Garasjer

Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det kan ikke noteres pantekrav knyttet til garasjeobjektet. Vær oppmerksom på at garasjen må overføres i forbindelse med salg. Megler må passe på å ta inn i kjøpekontrakten at garasje medfølger. Hvis garasjen selges separat må styret godkjenne overdragelsen. OBOS må registrere overdragelsen, og ny eier må underskrive leiekontrakt før leiligheten overdras.

## Nøkler/skilt

Ved behov for nye nøkler til fellesområder skal styret kontaktes. Ta kontakt med styret for nye navnelapper til ringeklokker. For nye ringeklokker kan styret lage navnelapper.

## Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Nordåsveien 23 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Betalingskort fås kjøpt på styrerommet i kontortiden.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597121. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## 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 til 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.

**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, [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

**Forkjøpsrett**

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

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Åsgården 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

- 2019 Skiftet gavl på kortsidene av rekkehus  
Nytt brannvarslingsanlegg for blokkene  
Inngått avtale med norsk brannvern for oppfølging av brannsikring  
Lagt opp infrastruktur og installert el-bil ladestasjoner
- 2018 Ferdigstilt takprosjektet på blokker og rekkehus  
Oppgradert lekeplassene i borettslaget  
Byttet ut deler av utebelysningen i Lusetjernveien  
Ventilasjonskanalene ble rensset  
Gjenoppbygde bod utenfor Nordåsveien 23C  
Startet kartlegging av tilstand på fjernvarmeanlegget  
Byttet ut røykvarslere i fellesarealene
- 2017 Startet takprosjektet og div vedlikehold.  
Byttet postkasser.  
Utskiftning av brannslukkere.
- 2016 Bytte av dører.
- 2015 Nye postkasser etter krav posten  
Nye skilt ved innkjøring og kompost  
Fiberkabel til tv og Internett  
Ny fellesavtale for tv og Internett  
Nytt betalingssystem på fellesvaskeri
- 2014 Montasje av tre bommer  
Slutføring av radonsikring  
Reparasjon av hull i asfalt



- 2013 Diverse vedlikehold. Ny bom ved innkjøring fra parkeringsplass i Nordåsveien. Rehabilitering og male av fasade på garasjene. Utbedret enheter som hadde for høye verdier av radon. Utbedre hull i asfalt. Prøveprosjekt på tilbakeslagsventiler på tappevannet.
- 2012 Diverse vedlikehold. Skiftet ut mye panel og malt all utvendig fasade. Byttet utelamper ved inngangene til blokkene. Montert strømuttak for å ha lettere tilgang til strøm ved dugnaden.
- 2011 Diverse vedlikehold. Det er skiftet ut en del lamper på utebodene i Nordåsveien og Lusetjernveien. Dette er noe som blir gjort fortløpende etter som de går i stykker. Vi har fortsatt med reovering av oppgangene. Oppgangene har fått dimmere på lampene sine slik at de nå er mer miljøvennlige og det vil forhåpentligvis hjelpe borettslaget med å senke strømutfgiftene. Det som gjenstår her er nye postkasser og miljøvennlige utelamper. Det er montert brann-/røykvarslere i alle oppgangene.
- 2010 Ferdigstilling av lekeplassen.
- 2009 Diverse vedlikehold. Takrenner i blokkene og rekkehusene ble rensset, og ødelagte deler på takrenner/nedløp skiftet. Skiftet ut lamper på utebodene i Nordåsveien og Lusetjernveien. Skiftet ut en av vaskemaskinene i fellesvaskeriet. Sommer/høst 2009 har vi nedlagt en betydelig jobb for å få oppjustert borettslagets lekeplasser i henhold til Norsk Standard og sikkerhet på lekeplassen. Selve oppjusteringen vil utføres våren 2010. Totalrenoverert oppgangene i Nordåsvn. 21. Garasjeveggene i Lusetjernveien har blitt skiftet.
- 2008 Rensset ventilasjonskanalene. Ventilasjonskanalene i blokker og rekkehus ble rensset.
- 2007 Nye containerskap for husholdningssøppel.
- 2006 Blokkene og rekkehusene ble malt.
- 2004 Montert innkastluker på søppelbodene. Malt garasjene. Montert nye takrenner på garasjene.
- 2003 Montert 4 utelamper på p-plass
- 2001 Nytt brannvernustyr i alle leiligheter
- 2000 Branninspeksjon ble foretatt i regi av Brannvernforeningen. OBOS Prosjekt AS utarbeidet en vedlikeholdsrapport for borettslaget.
- 1999 Blokker og rekkehus ble beiset. En del vifter ble reparert/byttet ut
- 1998 Blokketakene ble reparert. Antenneanlegget ble oppgradert.
- 1997 Oppganger i blokkene ble pusset opp.
- 1995 Installert pollettautomater i vaskeriet.
- 1992 Det var en stor lekkasje i bakken utenfor Nordåsvn 35. Borettslaget saksøkte entreprenøren, ORAS, og oppnådde et forlik om erstatning på kr 250.000.
- 1991 Det ble satt opp bomber på gangveiene. Det ble installert port-telefonanlegg i blokkene.