



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer:	958 152 604
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG
Forretningsadresse:	c/o OBOS Storgaten 20 3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Lene Gåra
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	11.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 13.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 671 072	1 671 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 671 072</b>	<b>1 671 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 752	39 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 500	23 500
Annen driftskostnad		1 857 241	1 060 532
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 920 493</b>	<b>1 123 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-249 421</b>	<b>547 288</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 008	4 331
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 008</b>	<b>4 331</b>
Annen finanskostnad		27 692	37 058
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 692</b>	<b>37 058</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 684</b>	<b>-32 727</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-275 105	514 561
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 840 521	3 840 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 042	68 542
Sum varige driftsmidler		3 885 563	3 909 063
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 885 563	3 909 063
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 115	
Sum fordringer		16 115	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 137	1 563 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 137	1 563 431
Sum omløpsmidler		1 250 252	1 563 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 135 815</b>	<b>5 472 495</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 600</b>	<b>2 600</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		3 305 752	3 580 857
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>3 305 752</b>	<b>3 580 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 308 352</b>	<b>3 583 457</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		1 498 943	1 590 698
Øvrig langsiktig gjeld		270 400	270 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 769 343</b>	<b>1 861 098</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 769 343</b>	<b>1 861 098</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		126	162
Leverandørgjeld		29 689	27 778
Annen kortsiktig gjeld		28 306	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>58 121</b>	<b>27 940</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 827 464</b>	<b>1 889 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 135 815</b>	<b>5 472 495</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458253

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 958 152 604  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lene Gåra  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.06.2022



Organisasjonsnr: 958 152 604  
NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 671 072	1 671 072
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 671 072</b>	<b>1 671 072</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		39 752	39 752
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		23 500	23 500
Annen driftskostnad		1 857 241	1 060 532
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 920 493</b>	<b>1 123 784</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-249 421</b>	<b>547 288</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 008	4 331
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 008</b>	<b>4 331</b>
Annen finanskostnad		27 692	37 058
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>27 692</b>	<b>37 058</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 684</b>	<b>-32 727</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-275 105	514 561
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>



Organisasjonsnr: 958 152 604  
NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 840 521	3 840 521
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		45 042	68 542
Sum varige driftsmidler		3 885 563	3 909 063
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 885 563	3 909 063
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		16 115	
Sum fordringer		16 115	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 137	1 563 431
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 234 137	1 563 431
Sum omløpsmidler		1 250 252	1 563 431
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 135 815</b>	<b>5 472 495</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 600	2 600
Sum innskutt egenkapital		2 600	2 600



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	3 305 752	3 580 857
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>3 305 752</b>	<b>3 580 857</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 308 352</b>	<b>3 583 457</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 498 943	1 590 698
Øvrig langsiktig gjeld	270 400	270 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 769 343</b>	<b>1 861 098</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 769 343</b>	<b>1 861 098</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	126	162
Leverandørgjeld	29 689	27 778
Annen kortsiktig gjeld	28 306	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>58 121</b>	<b>27 940</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 827 464</b>	<b>1 889 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 135 815</b>	<b>5 472 495</b>



Organisasjonsnr: 958 152 604  
NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Generalforsamling 2022

Innkalling / Årsrapport / Årsregnskap / Valg  
3101 Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Tid: Onsdag 11.05.2022, kl. 14.30

Sted: T11 konferansesenter, Træleborgveien 11, Tønsberg





## Til andelseierne i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Velkommen til generalforsamling!

**Tid: Onsdag 11.05.2022, kl. 14.30**

**Sted: T11 konferansesenter, Træleborgveien 11, Tønsberg.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordbyen Trygdeboliger Borettslag det kommende året.

### Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Registreringsblankett/fullmaktsskjema vedlagt bakerst.

Saksliste finner du på neste side.

Det blir servering av snitter, frukt, kake, kaffe/te og mineralvann.

T11 konferansesenter har gode rutiner på smittevern.

Med vennlig hilsen  
Nordbyen Trygdeboliger Borettslag  
styret



## Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag  
avholdes onsdag 11.05.2022, kl. 14.30  
i T11 konferansesenter, Træleborgveien 11, Tønsberg.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

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

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret: Vedtektsendring – valg av delegat til OBOS generalforsamling

Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

Tønsberg, 28.04.2022

Styret i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Henry Smidsrød

Monica Pettersen Kristiansen

Monika Bjørnsrud

Hans Trøen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Henry Smidsrød	Semlinna 51, Sem
Nestleder	Monica Pettersen Kristiansen	Magnes Vei 12, Tolvsrød
Styremedlem	Monika Bjørnsrud	Holmestrandgaten 9 B, Tønsberg
Styremedlem	Hans Trøen	Teglhageveien 4 B
Varamedlem	Marit Dahl	Vålegaten 16 A, Tønsberg
Varamedlem	Knut Arne Dehnes	Åshaugveien 54, Sem
Varamedlem	Trond Reidar Strand	Holmestrandgaten 9 A, Tønsberg

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hans Trøen

Teglhageveien 4 B

Varadelegert

Monica Pettersen Kristiansen

Magnes Vei 12, Tolvsrød

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

### Generelle opplysninger om Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Borettslaget består av 26 andelsleiligheter.

Nordbyen Trygdeboliger Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 958152604, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Teglhageveien 4 A-H

Gårds- og bruksnummer:

1012 123 14

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.

Nordbyen Trygdeboliger 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 BDO AS.



## Styrets arbeid

Antall styremøter i 2021: 6 styremøter

Antall behandlede saker: 48 saker

## Styrets arbeid, oppgaver og viktigste saker i 2021

- Forberedelser og gjennomføring av Generalforsamling 2021
- Årsregnskap for 2020
- Perioderegnskap 31.05.2021 og 31.08.2021
- Budsjett 2022
- Fulgt opp samarbeidet med leverandør av vaktmestertjenester Vaktmester.no
- Styreleder har deltatt på befaringer
- Godkjenning av andelseiere
- Konstituert nytt styre
- Fulgt opp vedlikehold
- Vurdert skifte av prosjektleverandør/teknisk leverandør
- Utvendig vask og maling er utført av Engers Malerfirma AS
- Inngått avtale med Strandman AS vedr brøyting
- Behandlet søknad om dyrehold
- Fulgt opp diverse henvendelser og klagesaker
- Behandlet diverse mindre saker

## Styrets planer for 2022

- Utskifting av inngangsdører til leiligheter, og vinduer
- Videre oppfølging, drift og vedlikehold av bygningsmassen

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

## Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.671.072. Dette er kr 72 høyere enn budsjettet.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1.920.493. Dette er kr 493.058 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

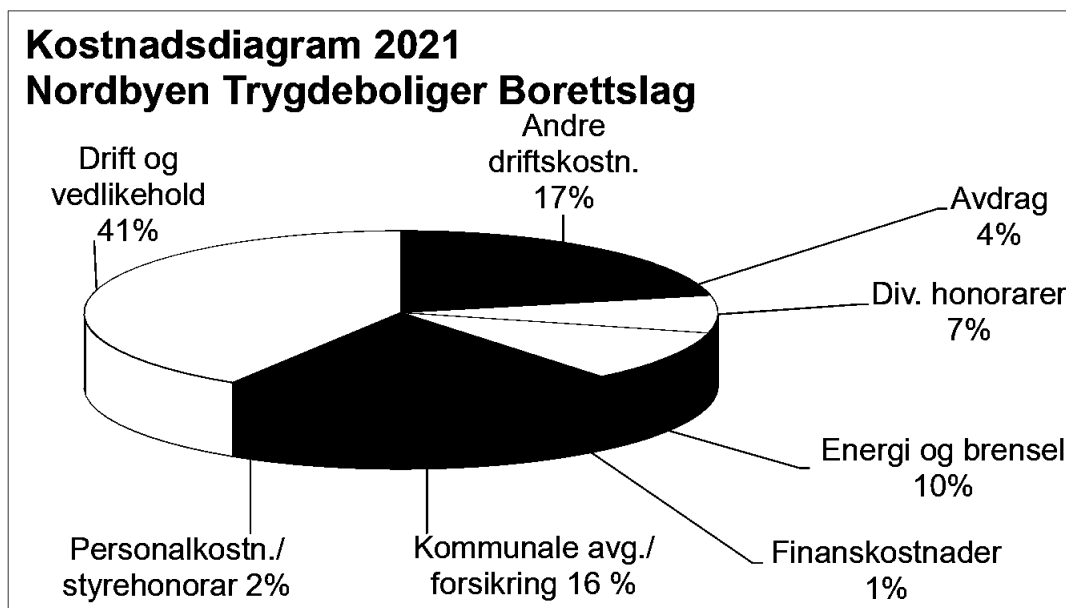
## Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 275.105 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 31.12.2021 kr 1.192.131 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



Kostnadsdiagrammet viser fordelingen av alle borettslagets kostnader i 2020, på de forskjellige kostnadselementer.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 500.000 til større vedlikehold som omfatter utskifting av inngangsdører til leiligheter, og vinduer.

### Kommunale avgifter i TØNSBERG kommune

Kommunale avgifter er budsjettert med prisvekst på 4%.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn budsjettert for 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 6.163 til kr 106.226. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag.

### Lån

Nordbyen Trygdeboliger Borettslag har lån i Handelsbanken og i Lindorff.

Betegnelse	Låne nr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.
HABA01	<u>94817193476</u>	999 074,00	30.03.22	39 Terminer	Annuitet, kvartalsvis forfall	2,55% flytende rente	Ukjent
LINDOR	<u>51477</u>	500 000,00	30.06.22	43 Terminer	Annuitet, halvårlig forfall	1,14% flytende rente	Ukjent

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 har økt med kr 2.810 til kr 115.135.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter en økning av felleskostnadene på 1 % fra 01.01.2022.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordbyen Trygdeboliger Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 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 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>

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 20B52-GEFET-SOWMU-ZXC28-TCFE4-QUU46



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Jan Erik Marthinsen

Statsautorisert revisor

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-18 09:41:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 20B52-GEKET-50MMU-ZXC28-TCFE4-QUU46

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



## NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 604, KUNDENR. 3101

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 535 491</b>	<b>1 084 842</b>	<b>1 535 491</b>	<b>1 192 132</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-275 105	514 561	-766 187	-94 663
Tilbakeføring av avskrivning	13	23 500	23 500	23 500	23 500
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-91 755	-87 412	-92 000	-94 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-343 360</b>	<b>450 649</b>	<b>-834 687</b>	<b>-165 163</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 192 131</b>	<b>1 535 491</b>	<b>700 804</b>	<b>1 026 969</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 250 252	1 563 431
Kortsiktig gjeld	-58 121	-27 940
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 192 131</b>	<b>1 535 491</b>



## NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 604, KUNDENR. 3101

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 671 072	1 671 072	1 671 000	1 688 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 671 072</b>	<b>1 671 072</b>	<b>1 671 000</b>	<b>1 688 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-4 912	-4 912	-4 935	-4 935
Styrehonorar	4	-34 840	-34 840	-35 000	-35 000
Avskrivninger	13	-23 500	-23 500	-23 500	-23 500
Revisjonshonorar	5	-9 830	0	-4 900	-5 100
Forretningsførerhonorar		-112 325	-109 585	-112 000	-115 000
Konsulenthonorar	6	-28 361	-30 688	-40 000	-40 000
Kontingenter		-5 200	-5 200	-5 200	-5 200
Drift og vedlikehold	7	-700 477	-85 533	-1 267 000	-594 000
Forsikringer		-100 063	-96 942	-101 000	-104 000
Festeavgift		-28 359	-23 216	-23 216	-23 216
Kommunale avgifter	8	-206 877	-198 501	-220 000	-214 000
Energi/fyring		-206 838	-121 072	-150 000	-185 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 526	-129 686	-132 000	-143 000
Andre driftskostnader	9	-320 384	-260 109	-294 800	-268 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 920 493</b>	<b>-1 123 784</b>	<b>-2 413 551</b>	<b>-1 760 751</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-249 421</b>	<b>547 288</b>	<b>-742 551</b>	<b>-72 751</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	2 008	4 331	5 000	4 000
Finanskostnader	11	-27 692	-37 058	-28 636	-25 912
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-25 684</b>	<b>-32 727</b>	<b>-23 636</b>	<b>-21 912</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-275 105</b>	<b>514 561</b>	<b>-766 187</b>	<b>-94 663</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-275 105	0		
Til opptjent egenkapital			514 561		



## NORDBYEN TRYGDEBOLIGER BORETTSLAG ORG.NR. 958 152 604, KUNDENR. 3101

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 840 521	3 840 521
Andre varige driftsmidler	13	45 042	68 542
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 885 563</b>	<b>3 909 063</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		16 115	0
Driftskonto OBOS-banken		244 858	674 160
Sparekonto OBOS-banken		989 279	889 271
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 250 252</b>	<b>1 563 431</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 135 815</b>	<b>5 472 495</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 26 * 100		2 600	2 600
Opptjent egenkapital		3 305 752	3 580 857
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 308 352</b>	<b>3 583 457</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 498 943	1 590 698
Borettsinnskudd	15	270 400	270 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 769 343</b>	<b>1 861 098</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		29 689	27 778
Påløpte renter		126	162
Annen kortsiktig gjeld	16	28 306	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>58 121</b>	<b>27 940</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 135 815</b>	<b>5 472 495</b>



14

Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Pantstillelse	17	2 470 400	2 470 400
Garantiansvar		0	0

Tønsberg, 10.03.2022  
Styret i Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

Henry Smidsrød /s/

Hans Trøen /s/

Monica Pettersen Kristiansen /s/

Monika Bjørnsrud /s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnad	1 671 072
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 671 072</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 912
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-4 912</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 34 840.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 830.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-20 307
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 054
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-28 361</b>

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

Engers Malerfirma AS	-685 563
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-685 563</b>
Drift/vedlikehold VVS	-13 500
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 414
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-700 477</b>

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

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

Kommunale avgifter	-206 877
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-206 877</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 850
Vaktmestertjenester	-227 768
Renhold ved firmaer	-40 233
Snørydding	-28 966
Trykksaker	-800
Porto	-323
Bank- og kortgebyr	-2 444
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-320 384</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 008
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 008</b>

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

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-22 256
Renter og gebyr på lån i LINDOR	-5 436
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-27 692</b>

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

Kostpris/bokført verdi 1990	3 840 521
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 840 521</b>

Tomten er festet.

Gnr.1012/bnr.14 m. flere

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

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

Tilgang 2013	235 000	
Avskrevet tidligere	-166 458	
Avskrevet i år	-23 500	
		45 042
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>45 042</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-23 500</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017	-1 370 000	
Nedbetalt tidligere	279 302	
Nedbetalt i år	91 755	
		-998 943

**Lindorff AS (byttet navn til Intrum)**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 0,97 %. Løpetiden er 50 år.

Opprinnelig 1993	-500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-500 000

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 498 943</b>
------------------------------------	-------------------

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene

skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått

avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene

økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1977	-270 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-270 400</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte strømkostnader	-28 306
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-28 306</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	270 400
Pantelån	1 498 943
<b>TOTALT</b>	<b>1 769 343</b>

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

Bygninger	3 840 521
<b>TOTALT</b>	<b>3 840 521</b>



#### 4. INNKOMNE FORSLAG

##### A) Forslag fra styret: Vedtektsendring – valg av delegat til OBOS generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

##### **Styrets forslag til vedtak:**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling».

Vedtektsendring krever 2/3 flertall av de avgitte stemmer.



## Annen informasjon om borettslaget

### 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

Nordbyen Trygdeboliger Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Vaktmester.no AS som kan kontaktes på telefon 33 74 00 10 eller [post@vaktmester.no](mailto:post@vaktmester.no).

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

### Renhold

Borettslaget har avtale med Nell Renhold AS om renhold av fellesarealene.

### Parkering

Borettslaget har 9 P-plasser på borettslagets eiendom. Disse plassene er ikke faste, og kan ikke leies. Det er "først til mølla"-prinsippet som gjelder, og det er kun biler i daglig bruk som er tillatt.

Det er ikke tillatt å parkere i Teglhagveien.

### Nøkler

Nøkkelbestillinger i system DPVX 714 utføres av OBOS forvaltning Vestfold. Send e-post med nøkkelnummer, antall nøkler, navn, adresse, mobiltlf, e-post. Det tilkommer et bestillingsgebyr på kr 256.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 561577. 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 slukkeutstyr 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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**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.

**Energimerking**

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

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2021 – Utvendig	Utvendig malerarbeid ble utført av Engers Malerfirma til en
2021 malerarbeid	kostnad kr 690.000,-.
2019 - Rehabilitering av	Alle balkonger i borettslaget ble bygget opp igjen.
2019 balkonger	Paulsen Bygg AS gjorde jobben. Total kostnad kr 787 367.
2015 - Utskifting av tak	Samtlige tak i borettslaget ble skiftet i 2015, for en total kostnad
2015	kr. 1.874.954.
	Det var I-Bygg AS som gjorde jobben.
2012 - Bytte	Vinduer og terrassedører ble skiftet i 2012. Det ble finansiert
2012 vinduer/dører	med låneopptak. Fullført juli 2012.
2012 - Bygget avfallshus	Avfallshus ble bygget.
2012	
2011 - Utvendig maling	3 av husene ble malt utvendig.
2011	Teglhagveien 4 A, B og C.
2009 - Utvendig maling	5 av husene ble malt utvendig.
2009	Tegelhagveien 4 D, E, F, G og H.



3101 Nordbyen Trygdeboliger Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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