



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 838 230  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDBERG 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

### 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, 22.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		659 128	1 026 768
<b>Sum inntekter</b>		<b>659 128</b>	<b>1 026 768</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		648 072	560 581
<b>Sum kostnader</b>		<b>664 587</b>	<b>577 696</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 459</b>	<b>449 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		847	1 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>847</b>	<b>1 596</b>
Annen finanskostnad		41 025	43 453
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 025</b>	<b>43 453</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 178</b>	<b>-41 857</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 637	407 215
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</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		3 180 540	3 180 540
Sum varige driftsmidler		3 180 540	3 180 540
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 180 540	3 180 540
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		22 800	92 319
Sum fordringer		22 800	92 319
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		488 839	339 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		488 839	339 534
Sum omløpsmidler		511 639	431 853
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 692 179</b>	<b>3 612 393</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 906 009	1 951 646
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 906 009</b>	<b>1 951 646</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 907 909</b>	<b>1 953 546</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 562 902	1 368 010
Øvrig langsiktig gjeld		213 600	213 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 776 502</b>	<b>1 581 610</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 776 502</b>	<b>1 581 610</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		176	236
Leverandørgjeld		7 592	76 896
Annen kortsiktig gjeld			105
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>7 768</b>	<b>77 237</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 784 270</b>	<b>1 658 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 692 179</b>	<b>3 612 393</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 421143

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 948 838 230  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDBERG 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 948 838 230  
NORDBERG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		659 128	1 026 768
<b>Sum inntekter</b>		<b>659 128</b>	<b>1 026 768</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		16 515	17 115
Annen driftskostnad		648 072	560 581
<b>Sum kostnader</b>		<b>664 587</b>	<b>577 696</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 459</b>	<b>449 072</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		847	1 596
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>847</b>	<b>1 596</b>
Annen finanskostnad		41 025	43 453
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>41 025</b>	<b>43 453</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-40 178</b>	<b>-41 857</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-45 637	407 215
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</b>





Sum opptjent egenkapital	1 906 009	1 951 646
Sum egenkapital	1 907 909	1 953 546
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 562 902	1 368 010
Øvrig langsiktig gjeld	213 600	213 600
Sum annen langsiktig gjeld	1 776 502	1 581 610
Sum langsiktig gjeld	1 776 502	1 581 610
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	176	236
Leverandørgjeld	7 592	76 896
Annen kortsiktig gjeld		105
Sum kortsiktig gjeld	7 768	77 237
Sum gjeld	1 784 270	1 658 847
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 692 179</b>	<b>3 612 393</b>



Organisasjonsnr: 948 838 230  
NORDBERG BORETTSLAG

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Nordberg Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 25. mai - 2. juni 2021





## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Nordberg Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 25. mai 2021 kl 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 2. juni 2021 kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 25.05.21 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 02.06.2021.

**Selskapsnummer:** 0256 **Selskapsnavn** Nordberg Borettslag

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

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

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

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

## Saker til behandling:

### Valg av møteleder:

Borettslagets rådgiver Oda Kristin Borgesen foreslås som møteleder.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Benedicte Yelva Prytz velges som protokollvitne.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 10 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:****Forslag: Vedtektsendring**

Forslag til vedtak: Følgende nye setning tas inn i vedtektene under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

<b>For</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Mot</b>	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

**Forslag: Vurdering av avtale om TV/bredbånd**

Forslag til vedtak: Det foretas ikke noen ny vurdering av bredbåndsavtalen nå, men det vurderes å foreta en ny vurdering høsten 2022.

<b>For</b>	<input type="checkbox"/>	<b>Mot</b>	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på (sett max 5 kryss)**

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Erik Fredum	<input type="checkbox"/>
Styremedlem	Jóhannes Gunnarsson	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Cecilie Seland Nilsen	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Hanne Gotaas Fredum	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Lars Myhrvold	<input type="checkbox"/>

**Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling (sett max 2 kryss)**

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Marianne Ruud	<input type="checkbox"/>
Varadelegert	Benedicte Yelva Prytz	<input type="checkbox"/>

**Valg av valgkomité (sett max 2 kryss)**

Verv	Navn på kandidat	For
Medlem	ErikEriksen	<input type="checkbox"/>
Medlem	Inger Synnøve Gravås	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styret innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nordberg Borettslag. Avstemningen åpner 25. mai kl. 09:00 og lukker 2. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/256>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Vedtektsendring
7. Vurdering av avtale om TV/bredbånd
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordberg Borettslag**

Erik Fredum

Lise Haavi Finstad

Inger Synnøve Gravås



Sak 1

**Valg av møteleder**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Borettslagets rådgiver Oda Kristin Borgesen foreslås som møteleder.

**Forslag til vedtak**

Oda Kristin Borgesen er valgt.



Sak 2

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 3

**Valg av protokollvitne**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Benedicte Yelva Prytz er valgt.



Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 0256 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Fredum	Lersolveien 17
Styremedlem	Lise Haavi Finstad	Nils Bays Vei 30
Styremedlem	Inger Synnøve Gravås	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Hanne Gotaas Fredum	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Lars Myhrvold	Nils Bays Vei 26
Varamedlem	Cecilie Seland Nilsen	Nils Bays Vei 30

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Inger Synnøve Gravås Nils Bays Vei 26

#### Varadelegert

Erik Fredum Lersolveien 17

### Valgkomiteen

Erik Eriksen Nils Bays Vei 26  
Benedicte Yelva Prytz Nils Bays Vei 30

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Nordberg Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Nordberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948838230, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nils Bays Vei 26-30

Gårds- og bruksnummer:

52 1148

Første innflytting skjedde i 1956. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Nordberg 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 659 128,-. Dette er kr 21 128,- høyere enn budsjettet.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 664 587,-. Dette er kr 151 078,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold enn antatt.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 45 637,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 503 871,- 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.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 118 000,- til ordinært drift- og vedlikehold.

### 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 har økt med kr 2 500,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordberg Borettslag.

**Lån**

Nordberg Borettslag har to 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**

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 2,5 % fra 01.01.2021.

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 forutsetter en økning av felleskostnadene på 10 % fra 01.07.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordberg Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Nordberg 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  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Nordberg 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, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## NORDBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

### 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>354 616</b>	<b>290 070</b>	<b>354 616</b>	<b>503 871</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-45 637	407 215	-221 665	116 505
Tillegg for nye langsiktige lån	13	270 000	1 371 867	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-75 108	-1 714 536	-46 000	-75 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>149 255</b>	<b>64 546</b>	<b>-267 665</b>	<b>41 505</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>503 871</b>	<b>354 616</b>	<b>86 951</b>	<b>545 376</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		511 639	431 853		
Kortsiktig gjeld		-7 768	-77 237		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>503 871</b>	<b>354 616</b>		



## NORDBERG BORETTSLAG ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	659 128	637 860	638 000	737 000
Andre inntekter		0	388 908	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>659 128</b>	<b>1 026 768</b>	<b>638 000</b>	<b>737 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 515	-2 115	-2 115	-2 215
Styrehonorar	4	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	5	-4 575	-3 750	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-35 710	-34 805	-36 000	-37 000
Konsulenthonorar	6	-6 321	-37 242	-32 000	-10 800
Kontingenter		-3 800	-3 800	0	-3 800
Drift og vedlikehold	7	-210 711	-103 211	-328 000	-118 000
Forsikringer		-72 870	-66 964	-74 000	-76 500
Kommunale avgifter	8	-106 196	-98 090	-108 050	-109 100
Energi/fyring		-13 572	-16 455	-16 000	-16 000
TV-anlegg/bredbånd		-84 544	-77 795	-80 000	-87 080
Andre driftskostnader	9	-109 773	-118 470	-121 000	-94 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-664 587</b>	<b>-577 696</b>	<b>-815 665</b>	<b>-573 495</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 459</b>	<b>449 072</b>	<b>-177 665</b>	<b>163 505</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	847	1 596	0	0
Finanskostnader	11	-41 025	-43 453	-44 000	-47 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-40 178</b>	<b>-41 857</b>	<b>-44 000</b>	<b>-47 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-45 637</b>	<b>407 215</b>	<b>-221 665</b>	<b>116 505</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	407 215		
Fra opptjent egenkapital		-45 637	0		



**NORDBERG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 838 230, KUNDENR. 256**

**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 060 140	3 060 140
Tomt		120 400	120 400
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 180 540</b>	<b>3 180 540</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		22 800	92 319
Driftskonto OBOS-banken		295 370	196 777
Sparekonto OBOS-banken		193 469	142 758
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>511 639</b>	<b>431 853</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 692 179</b>	<b>3 612 393</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		1 906 009	1 951 646
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 907 909</b>	<b>1 953 546</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 562 902	1 368 010
Borettsinnskudd	14	213 600	213 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 776 502</b>	<b>1 581 610</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 592	76 896
Påløpte renter		176	236
Annen kortsiktig gjeld		0	105
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>7 768</b>	<b>77 237</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 692 179</b>	<b>3 612 393</b>
Pantstillelse	15	1 863 700	1 863 700
Garantiansvar		0	0



Oslo, 28.04.2021  
Styret i Nordberg Borettslag

Erik Fredum /s/

Lise Haavi Finstad /s/

Inger Synnøve Gravås /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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	659 128
Eiendomsskatt	3 404
Ompostert til kostnadskonto for eiendomsskatt	-3 404
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>659 128</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 115
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 515</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 15 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 575.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 321
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 321</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-135 632
Drift/vedlikehold VVS	-32 520
Drift/vedlikehold elektro	-22 112
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 269
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 331
Kostnader dugnader	-2 848
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-210 711</b>

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

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

Eiendomsskatt, til gode	101
Vann- og avløpsavgift	-76 780
Feieavgift	-3 025
Renovasjonsavgift	-26 492
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-106 196</b>

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

Container	-2 690
Renhold ved firmaer	-51 606
Snørydding	-34 175
Gressklipping	-17 317
Trykksaker	-448
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-550
Porto	-420
Bank- og kortgebyr	-2 067
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-109 773</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	711
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>847</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-25 804
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 037
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 184
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-41 025</b>

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

Kostpris/Bokf.verdi 1956	1 238 644
Oppskrevet 1972	275 718
Tilgang 1989	176 978
Tilgang 1992	1 368 800
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>3 060 140</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.52/bnr.1148

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Opprinnelig 2019	-1 371 867
Nedbetalt tidligere	3 857
Nedbetalt i år	50 358
	-1 317 652

OBOS Banken AS

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-270 000
Nedbetalt i år	24 750
	-245 250

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-1 562 902**

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

Opprinnelig 1956	-213 600
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-213 600</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	213 600
Pantelån	1 562 902
<b>TOTALT</b>	<b>1 776 502</b>

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

Bygninger	3 060 140
Tomt	120 400
<b>TOTALT</b>	<b>3 180 540</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid

Det er avholdt ett ordinære styremøter i perioden grunnet koronasituasjonen, men derimot en rekke styremøter i det virtuelle møteorganet styrerommet.no. Styret har hatt nødvendig løpende kontakt, herunder på epost. Styrearbeidet har fungert godt.

Styret har i inneværende periode foretatt befarings av eiendommen. Det er for å gjøre driften rimeligere ønskelig om beboere kan påta seg enkle vedlikeholdsoppgaver. Under gjennomgangen merket styret seg at det er mindre søppel hensatt på fellesområder. Det er en positiv forbedring.

Det ble foretatt oppgradering av bredbåndet med TV-signaler. Etter at alternative leverandører var vurdert, falt valget på å inngå ny avtale med Telenor fra 01.09.2020. Det ble ut fra økonomiske hensyn valgt en basisløsning med mulighet for den enkelte beboer til å oppgradere for egen kostnad. Styret ser det som viktig at bredbåndsløsningen er fleksibel og ikke virker teknisk ekskluderende.

Vi fikk etter introduksjonstilbud fra OBOS montert OBOS-nøkkelen på oppgangsdørene til en lav kostnad. Etter litt treg start ser systemet nå ut til å fungere bra og etter hensikten.

Det ble søkt bydelen om midler til hagekasser som et HMS-tiltak. Dessverre ble søknaden avslått da tiltaket var så populært at det ikke var tilstrekkelige midler tilgjengelig.

Styret har inngått avtale med ny leverandør av trappevask etter forgjeves å ha forsøkt å få skriftlig avtale med Fokus Renhold. Ny leverandør fra 01.07.2021 blir ISS. Det vil gi en månedlig innsparing på i overkant av kr 2 000 pr måned.

Røkvarslerne har blitt skiftet ut i perioden da de var av ukjent alder.

Regnskapet viser underskudd for 2020 som budsjettet. Utskiftningen av porttelefonanlegget er i sin helhet belastet regnskapet for 2020. For å forbedre borettslagets økonomi er det budsjettet med 10 % økning av fellesutgiftene fra 01.07.2021. Målet er å ha et mindre overskudd i regnskapet for 2021.

Borettslaget har i inneværende periode klart seg uten vaktmester. Gunnar Finstad har vært behjelpelig og påtatt seg skifte av lyspærer.

Det har vært gjennomført én begrenset dugnad i perioden som følge av koronasituasjonen. Forhåpentligvis vil det være mulig å arrangere en ordinær dugnad i løpet av sommerhalvåret.

Styret benytter anledningen til å minne om at søppel og private gjenstander ikke skal henses på fellesarealene.

Styret oppfordrer alle til å registrere seg for Vibbo og gi digitalt samtykke. Dette vil gjøre kommunikasjonen enklere.



## Vibbo

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

## Retningslinjer for styrearbeid

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

## Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i kjelleren og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

## Nøkler/skilt

Nøkler/rekvisisjon kan kjøper/bestilles hos OBOS v/Oda Kristin Borgesen. Skilt må den enkelte andelseier selv anskaffe og betale. Skiltene skal være mest mulig lik tidligere oppsatte skilt. Det nye porttelefonlegget forenkler skifte av navneskilt på ringetablået. Der det ikke er satt opp skilt med andelseiers navn på hovedinngangen, kan styret i borettslaget sette opp skilt og belaste andelseier for utgiftene.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591392. 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. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

**Forkjøpsrett**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](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 har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordberg 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.

**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).

**Bærekraft**

Boligselskapet har i 2020 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.



Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 10 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 10 000 kr



Sak 6

## Vedtektssending

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder: «Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelde for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

### **Forslag til vedtak**

Følgende nye setning tas inn i vedtektene under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 7

## Vurdering av avtale om TV/bredbånd

**Forslag fremmet av:** Johannes Gunnarsson

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret får i oppgave å utarbeide en undersøkelse hvor man får kartlagt hvilket behov beboerne har når det kommer til tv/internett-pakken fra Telenor.

Ved å kartlegge behovet til beboerne kan man se om en skal forandre på ordningen slik som den er i dag, og eventuelt bytte leverandør for å sikre best mulig avtale basert på funnene i undersøkelsen.

Et alternativ vil jo være å fortsette slik den er i dag.

Et annet alternativ vil feks være en mindre tv-pakke(eventuelt kutte den ut) og heller øke hastigheten til internett. Under dette er det jo også relevant å undersøke om andelseierne er interessert i å legge opp til fiber, og da eventuelt undersøke mulighetene for dette.

### Styrets innstilling

Styret arbeidet i forrige periode med bredbåndstilknytningen, herunder med alternativ leverandør. Konklusjon ble at det ble inngått ny avtale med Telenor fra 1. september 2020. Denne avtalen har en basisløsning og mulighet for den enkelte til å oppgradere.

Styret legger til grunn at bredbåndstilknytningen må være slik at den ikke ekskluderer tekniske løsninger. De som ønsker lineært TV må ha mulighet for det. Styret ser fleksibiliteten som en nødvendig følge av at man bor i lag.

### Forslag til vedtak

Det foretas ikke noen ny vurdering av bredbåndsavtalen nå, men det vurderes å foreta en ny vurdering høsten 2022.



Sak 8

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Erik Fredum**

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

**Jóhannes Gunnarsson**

**Valg av 3 Varamedlem** Velges for 1 år

**Cecilie Seland Nilsen**

**Hanne Gotaas Fredum**

**Lars Myhrvold**

**Valg av 1 Delegert til OBOS generalforsamling** Velges for 1 år

**Marianne Ruud**

**Valg av 1 Varadelegert til OBOS generalforsamling** Velges for 1 år

**Benedicte Yelva Prytz**

**Vedlegg**

1. 0256 Valgkomiteens innstilling.pdf



**0256 Nordberg Borettslag**

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som leder foreslås:**

Navn: Erik Fredum

Adresse: Lersolveien 17

E-postadresse: efredum@deloitte.no

**B. Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Navn: Lise Haavi Finstad

**Som styremedlemmer foreslås:**

Navn: Jóhannes Gunnarsson

Adresse: Nils Bays vei 26

E-postadresse: johannesg@gmail.com

**C. Som varamedlemmer foreslås:**

1. Navn: Hanne Gotaas Fredum

Adresse: Nils Bays vei 26

E-postadresse: hanne.fredum@gmail.com

2. Navn: Lars Myhrvold

Adresse: Nils Bays vei 26

E-postadresse: lars.myhrvold@admin.uio.no

3. Navn: Cecilie Seland Nilsen

Adresse: Nils Bays vei 30

E-postadresse: ceciliesn@gmail.com

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

Navn: Marianne Ruud

Adresse: Nils Bays vei 30

E-postadresse: mr@utdanningsnytt.no

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

Navn: Benedicte Yelva Prytz

Adresse: Nils Bays vei 30

E-postadresse: benedicte.prytz.frivoll@gmail.com

**E. Som valgkomité foreslås:**

Navn: Erik Eriksen

Adresse: Nils Bays vei 26

E-postadresse: erik2sen@hotmail.com

Navn: Inger Synnøve Gravås

Adresse: Nils Bays vei 26

E-postadresse: inger.gravas@gmail.com

Dato: 1. mars 2021

I valgkomiteen for Nordberg Borettslag:

Erik Eriksen

Nils Bays vei 26

Benedicte Yelva Prytz

Nils Bays vei 30



Sak 9

**Valg av valgkomité**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Medlem 1** Velges for 1 år

**Erik Eriksen**

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

**Inger Synnøve Gravås**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](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.