



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 475 294
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II A
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 947 487	4 660 278
Sum inntekter		4 947 487	4 660 278
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 309 645	2 821 458
Sum kostnader		3 480 795	2 992 608
Driftsresultat		1 466 692	1 667 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 933	73 506
Sum finansinntekter		64 933	73 506
Annen finanskostnad		166 302	216 395
Sum finanskostnader		166 302	216 395
Netto finans		-101 369	-142 889
Ordinært resultat før skattekostnad		1 365 323	1 524 781
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 365 323	1 524 781
Årsresultat		1 365 323	1 524 781
Totalresultat		1 365 323	1 524 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 365 323	1 524 781
Sum overføringer og disponeringer		1 365 323	1 524 781



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 047 042	1 047 042
Sum varige driftsmidler		1 047 042	1 047 042
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 047 042	1 047 042
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		364	588
Andre fordringer		385 918	348 985
Sum fordringer		386 282	349 573
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 034 143	3 615 112
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 034 143	3 615 112
Sum omløpsmidler		4 420 425	3 964 685
SUM EIENDELER		5 467 467	5 011 727

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 700	10 700
Sum innskutt egenkapital		10 700	10 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 092 450	2 457 773
Sum opptjent egenkapital		-1 092 450	-2 457 773
Sum egenkapital		-1 081 750	-2 447 073
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 450 984	7 318 602
Sum annen langsiktig gjeld		6 450 984	7 318 602
Sum langsiktig gjeld		6 450 984	7 318 602
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		698	1 261
Leverandørgjeld		32 454	99 331
Annen kortsiktig gjeld		65 081	39 606
Sum kortsiktig gjeld		98 233	140 198
Sum gjeld		6 549 217	7 458 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 467 467	5 011 727



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446758

Enheten

Organisasjonsnummer: 953 475 294
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II A
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Arthur Jahnsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 953 475 294
BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 947 487	4 660 278
Sum inntekter		4 947 487	4 660 278
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		3 309 645	2 821 458
Sum kostnader		3 480 795	2 992 608
Driftsresultat		1 466 692	1 667 670
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 933	73 506
Sum finansinntekter		64 933	73 506
Annen finanskostnad		166 302	216 395
Sum finanskostnader		166 302	216 395
Netto finans		-101 369	-142 889
Ordinært resultat før skattekostnad		1 365 323	1 524 781
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 365 323	1 524 781
Årsresultat		1 365 323	1 524 781
Totalresultat		1 365 323	1 524 781
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 365 323	1 524 781
Sum overføringer og disponeringer		1 365 323	1 524 781



Organisasjonsnr: 953 475 294
BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II A

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 047 042	1 047 042
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 047 042	1 047 042
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		364	588
Andre fordringer		385 918	348 985
Sum fordringer		386 282	349 573
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 034 143	3 615 112
Sum omløpsmidler		4 420 425	3 964 685
SUM EIENDELER		5 467 467	5 011 727
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		10 700	10 700
Sum innskutt egenkapital		10 700	10 700
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	1 092 450	2 457 773
Sum opptjent egenkapital	-1 092 450	-2 457 773
Sum egenkapital	-1 081 750	-2 447 073
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 450 984	7 318 602
Sum annen langsiktig gjeld	6 450 984	7 318 602
Sum langsiktig gjeld	6 450 984	7 318 602
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	698	1 261
Leverandørgjeld	32 454	99 331
Annen kortsiktig gjeld	65 081	39 606
Sum kortsiktig gjeld	98 233	140 198
Sum gjeld	6 549 217	7 458 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	5 467 467	5 011 727



Organisasjonsnr: 953 475 294
BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II A

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



Til andelseierne i Borettslaget Nordre Åsen Kv. II A

Velkommen til digital generalforsamling i perioden 27. april til 5. mai 2021

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom alt 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 Borettslaget Nordre Åsen Kv. I I A 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 benytte en rådgiver under generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan representeres av en 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.



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

Årsmøtet åpnes **27.04.2021** og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er **05.05.2021**

Selskapsnummer: 6079 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nordre Åsen Kv. II A

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

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

Signatur: _____

Saker til behandling:

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

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Trond Husebø

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer kr 150 000,- for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Styreleder	Johan Blømander	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Johan Christoffer Lossius	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Ole Kristian Kristiansen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Trond Husebø	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Borettslaget Nordre Åsen Kv. II A
avholdes i perioden 27. april til 5. mai 2021.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

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

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag fra andelseier

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 25. mars 2021
Styret i Borettslaget Nordre Åsen Kv. II A

Johan Blomander /s/

Siv Øverås /s/

Siriann Petronella Berdal /s/

Johan Christoffer Lossius /s/

Ola Marius Poppe /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på borettslaget hjemmeside Vibbo.no/6079



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Blomander (på valg)	Hans Nielsen Hauges Gt 32
Styremedlem	Siv Øverås	Knud Graahsgt 2
Styremedlem	Siriann Petronella Berdal	Borger Withs Gate 5
Styremedlem	Johan Christoffer Lossius (på valg)	Borger Withs Gate 3
Styremedlem	Ola Marius Poppe	Borger Withs Gate 9
Varamedlem	Trond Husebø	Borger Withs Gate 5
Varamedlem	Ole Kristian Kristiansen	HN Hauges Gt 34

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Nordre Åsen Kv. II A

Borettslaget består av 107 andelsleiligheter. Borettslaget Nordre Åsen Kv. II A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 953475294, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresser og Gårds- og bruksnummer:

Adresse	Gårds- / Bruksnummer
Borger Withs gate 1	224 / 67
Borger Withs gate 3	224 / 69
Borger Withs gate 5	224 / 71
Borger Withs gate 7	224 / 73
Borger Withs gate 9	224 / 75
Brettevilles gate 29A / 29B	224 / 102
Knud Graahs gate 2	224 / 229
Knud Graahs gate 4	224 / 231
Knud Graahs gate 6	224 / 233
Knud Graahs gate 8	224 / 235
Hans Nielsen Hauges gate 32	224 / 197
Hans Nielsen Hauges gate 34A /34B	224 / 198

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.

Borettslaget Nordre Åsen Kv. II A har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid 2020

KORONASITUASJONEN

Det har vært et annerledes år for styret og borettslaget grunnet Covid-19. Både vår- og høstdugnad utgikk i sin ordinære form og beboerne ble oppfordret til å ta en liten «egendugnad». Takk til alle som gjorde en innsats! Generalforsamlingen ble også gjennomført digitalt for første gang - noe styret opplevde som ganske vellykket. Månedlige styremøter har også blitt gjennomført digitalt uten at dette har skapt noen problemer.

UTSKIFTNING AV HOVEDSIKRINGSBOKSER / NYE INNTAKSKABLER

Arbeidet med å skifte ut hovedsikringsboksene ble ferdigstilt i år. Arbeidet med nye inntakskabler ble litt forsinket på grunn av korona, men ble tatt opp igjen høsten 2020, Arbeidet vil ferdigstilles våren 2021.

VINDUER MOT HANS NIELSENS HAUGES GATE

Det har vært mye problemer med vinduene ut mot Hans Nielsen Hauges gate. Vinduene er gamle og må byttes. Styret har innhentet 3 ulike tilbud på jobben med å skifte vinduer og søkt kommunen om økonomisk støtte gjennom støyttilskuddsordningen - som vi kan søke på grunnet mye trafikkstøy fra Hans Nielsen Hauges gate. Svaret på søknaden kommer i løpet av våren og arbeidet vil starte etter dette (det er ikke lov å starte arbeidet før man har fått svar på søknaden).

REGISTRERING OG MERKING AV BODER

Styret har registrert hvilke boder som tilhører hvilke leiligheter, etter vedtak på tidligere generalforsamling. Alle beboere fikk utdelt klistermerker med leilighetsnumre på som de selv satte på bodene de disponerte. Tiltaket var effektivt, og gården besitter nå en fullstendig oversikt over hvem som bruker hvilke boder.

SYKKELPARKERING

Styret har i henhold til vedtak på forrige generalforsamling innhentet tilbud og løsning på ny sykkelparkering.

VASKERI OG DIGITAL BOOKINGLØSNING

Styret besluttet å koordinere arbeidet med å slå sammen vaskeriene (vedtak fra tidligere generalforsamling) i forkant av å innføre digitalt bookingsystem (vedtak fra generalforsamling 2020). Dette er gunstig også fordi det er billigere å ha et slikt bookingsystem når det bare er ett rom man må koble systemet opp til. Det er viktig å påpeke at kapasiteten vil bli den samme selv om vi slår sammen vaskeriene. Når denne jobben er fullført vil det være ett vaskeri i gården, med 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler i Knud Graahs gate 8. Sammenslåingen og opplegg for ny digital bookingløsning krever ny internettkabel og nye strømkabler inn i vaskeriet. I tillegg må rommet gjøres i stand for flere vaskemaskiner av håndverkere. Arbeidet med dette er godt i gang.

Styret har besluttet å samtidig gjøre noen oppgraderinger i vaskeriet (som det tidligere har blitt satt av penger til). Blant annet skal vi få ny vask med varmtvann og legge vannet fra maskinene i rør. Slik det er i dag, hvor vannet renner oppå gulvet, er en løsning som sliter på gulvet og som vi har blitt anbefalt å gå bort fra.

Oppgradering og sammenslåing av vaskeriene samt nytt bookingsystem vil være på

plass i løpet av våren 2021.

FELLESAREALER

Styret har hatt en gjennomgang av fellesarealer og kommer tilbake med tiltak i løpet av våren. Noen beboere bruker fellesarealene som oppbevaringsplass og dette blir fulgt opp utover våren 2021.

UTEOMRÅDET

Styret har satt av årlige beløp til utstyr og planter for å holde bakgården fin. Også i år har vi sett resultater av dette. Takk til alle som bidratt til å gjøre bakgården hyggelig.

ETTERISOLERING AV GÅRDEN

Etter vedtak på generalforsamlingen har styret innhentet tilbakemelding fra to anbudsgivere på etterisolering av gården. Det første tilbudet er på rundt 20 millioner kroner.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 4 947 487,-.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til fastsatte priser. Avviket mot budsjett skyldes at eiendomsskatten ikke er inkludert i budsjettet. Andre inntekter på kr 223 215,- er i hovedsak salg av kjellerareal og kontantoppgjør fra Gjensidige. Se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 480 795,-.

Dette er kr 846 205,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn hva som ble avsatt i budsjettet. Hovedårsaken til differansen er at utskifte av inntakskabler for strøm har blitt utsatt på grunn av koronasituasjonen. Arbeidet med utskifting er nå startet opp i månedsskiftet mars/april 2021 og er forventet å være ferdig tidlig i mai 2021.

Resultat

Årets resultat på kr 1 365 323,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 4 322 192,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



Ellers 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 1 832 000,- til større vedlikehold som omfatter bytte 56 vinduer til lydreduserende vinduer og sykkelstativ.

Det er satt av 1 250 000,- i budsjettet 2021 til skifte av 56 stk. lydreduserende vinduer (sist skiftet på -90 tallet) Styret har fått inn 3 tilbud, men ikke tatt avgjørelse til leverandør enda. Styret har søket kommunen om støybidrag for å redusere kostnaden for utskifting. Arbeidet kan ikke starte før vedtak om eventuelt tilskudd er gitt fra kommunen. Styret har planer om oppstart av arbeidet sommeren 2021.

Styret har fått inn forslag og tilbud til faste sykkelstativ i to etasjer med parkering til 102 sykler under tak. Tilbudet er ikke innenfor kostnadsramme vedtatt i G.F-19 «Styret skal innhente pris på slike stativer, og generalforsamlingen godtar et innkjøp og montering innenfor rammen på kr 100 000.-». Styret jobber videre med å finne alternative løsninger.

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 og inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett 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 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nordre Åsen Kv. I I A.

Lån

Borettslaget Nordre Åsen Kv. I I A har fem lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 15 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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



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.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene og en økning med kr 25,- per mnd. for kabel-TV fra 1.1.2021.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordre Åsen KV II A

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Nordre Åsen KV II A.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er 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 forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. 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>

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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



BORETTSLAGET NORDRE ÅSEN KV II A ORG.NR. 953 475 294, KUNDENR. 6079

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	3 824 488	3 133 833	3 824 488	4 322 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 365 323	1 524 781	235 000	136 000
Tillegg salgssum anl. midler	0	2	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15 -867 618	-834 128	-845 000	-863 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	497 705	690 655	-610 000	-727 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 322 192	3 824 487	3 214 488	3 595 192
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 420 425	3 964 685		
Kortsiktig gjeld	-98 233	-140 198		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	4 322 192	3 824 487		



BORETTLAGET NORDRE ÅSEN KV II A ORG.NR. 953 475 294, KUNDENR. 6079

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 724 272	4 638 438	4 667 000	4 792 000
Andre inntekter	3	223 215	21 840	52 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 947 487	4 660 278	4 719 000	4 792 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 000	-21 000
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 073	-11 870	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-212 790	-206 793	-215 000	-219 000
Konsulenthonorar	7	-5 727	-24 161	-30 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-788 608	-357 481	-1 559 000	-1 832 000
Forsikringer		-405 278	-373 379	-406 000	-418 000
Festeavgift		-142 478	-142 478	-143 000	-143 000
Kommunale avgifter	9	-837 497	-766 452	-838 000	-791 000
Energi/fyring		-37 052	-47 388	-48 000	-42 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 515	-448 113	-462 000	-481 000
Andre driftskostnader	10	-398 627	-443 343	-441 000	-453 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 480 795	-2 992 608	-4 327 000	-4 584 000
DRIFTSRESULTAT		1 466 692	1 667 670	392 000	208 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 933	73 506	50 000	50 000
Finanskostnader	12	-166 302	-216 395	-207 000	-122 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-101 369	-142 889	-157 000	-72 000
ÅRSRESULTAT		1 365 323	1 524 781	235 000	136 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 365 323	1 524 781		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	1 047 042	1 047 042
SUM ANLEGGSMIDLER		1 047 042	1 047 042
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		15 303	24 463
Kundefordringer		364	588
Forskuddsbetalte kostnader		370 615	324 522
Driftskonto OBOS-banken		1 053 531	1 346 081
Sparekonto OBOS-banken		2 980 612	2 269 031
SUM OMLØPSMIDLER		4 420 425	3 964 685
SUM EIENDELER		5 467 467	5 011 727
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 107 * 100		10 700	10 700
Udekket tap		-1 092 450	-2 457 773
SUM EGENKAPITAL		-1 081 750	-2 447 073
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 450 984	7 318 602
SUM LANGSIKTIG GJELD		6 450 984	7 318 602
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 582	39 606
Leverandørgjeld		32 454	99 331
Påløpte renter		698	1 261
Annen kortsiktig gjeld	16	3 499	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		98 233	140 198
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		5 467 467	5 011 727
Pantstillelse	17	14 900 000	14 900 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2021

Styret i Borettslaget Nordre Åsen Kv II A

Johan Blomander /s/

Siv Øverås /s/

Siriann Petronella Berdal /s/

Johan Christoffer Lossius /s/

Ola Marius Poppe /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 482 856
Loft	518 832
TV	449 400
Trappevask	173 340
Eiendomsskatt	54 592
Diverse	30 300
Leietillegg påbygg	14 952
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 724 272

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Salg av kjellerareal	201 000
Korrigeringer på reskonro	82
Kontantoppgjør fra Gjensidige,skadenr. 1801793	20 449
Skilt	1 684
SUM ANDRE INNETEKTER	223 215

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 073.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 727
SUM KONSULENTHONORAR	-5 727

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-301 241
Drift/vedlikehold VVS	-5 880
Drift/vedlikehold elektro	-396 105
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 431
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 244
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 547
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-5 160
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-788 608

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-54 648
Vann- og avløpsavgift	-520 963
Feieavgift	-17 774
Renovasjonsavgift	-244 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-837 497

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

Container	-35 031
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 929
Verktøy og redskaper	-1 196
Driftsmateriell	-4 106
Lyspærer og sikringer	-2 083
Vaktmestertjenester	-257 115
Renhold ved firmaer	-45 898
Snørydding	-6 190
Kontor- og datarekvisita	-738
Trykksaker	-1 510
Andre kontorkostnader	-1 577
Porto	-6 591
Bank- og kortgebyr	-4 397
Velferdskostnader	-8 266
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-398 627

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	776
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 581
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 404
Kundeutbytte fra Gjensidige	51 172
SUM FINANSINTEKTER	64 933

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 387
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-31 746
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 941
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-82 272
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-4 956
SUM FINANSKOSTNADER	-166 302

NOTE: 13**BYGNINGER**

Saldo 1.1	1 047 042
SUM BYGNINGER	1 047 042

Tomten er festet av Oslo kommune i 70 år fra 1951.

Gnr.224/bnr.67 M. flere

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

**NOTE: 14****AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2009	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 115 326	
Nedbetalt i år	138 244	
		-1 246 430

OBOS Boligkreditt AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2002	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 492 106	
Nedbetalt i år	106 512	
		-1 401 382

OBOS Boligkreditt AS 3

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2003	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 428 351	
Nedbetalt i år	217 681	
		-3 353 968

OBOS Boligkreditt AS 4

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2001	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 758 123	
Nedbetalt i år	136 987	
		-104 890

OBOS-banken 5

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,98 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2012	-2 200 000	
Nedbetalt tidligere	1 587 492	
Nedbetalt i år	268 194	
		-344 314

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-6 450 984
------------------------------------	--	-------------------

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

Påløpte kostnader	-3 499
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 499

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2021, men som må kostnadsføres i 2020. Dette gjelder strøm for desember.

NOTE: 17**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån:	6 450 984
Påløpne avdrag:	0
TOTALT	6 450 984

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2019 følgende bokførte verdi:

Bygninger:	1 047 042
TOTALT	1 047 042



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Johan Blomander Hans Nielsen Hauges gate 32

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Johan Christoffer Lossius Borger Withs Gate 3

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Siv Øverås Knud Graahsgt 2

Siriann Petronella Berdal Borger Withs Gate 5

Ola Marius Poppe Borger Withs Gate 9

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Trond Husebø Borger Withs Gate 5

2. Ole Kristian Kristiansen Hans Nielsen Hauges Gate 34B

Styret for Borettslaget Nordre Åsen Kv. I I A



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

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

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med Viken Vaktmester som kan kontaktes på telefon 976 88 784.

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

Vaskeri

Fellesvaskeriet ligger i Borger Withs gate 1 og Knud Graahs gate 8 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Vaskeritavle fås kjøpt hos styret, send e-post til nordre.aasen@gmail.com så blir du kontaktet.

Arbeide med sammenslåing av vaskeriene er godt på vei og vill trolig bli ferdig våren sommeren 2021. Det vill være samme kapasitet med 4 vaskemaskiner og 2 tørketromler bare samlet til samme vaskeri. Nytt digitalt bokkingssystem med mulighet til boking via nett vill også bli installert.

Andre tjenester

Ved vår dugnad settes benker, bord og griller frem. Disse kan benyttes av alle beboere. Husk eget grillkull og rydd opp så det blir fint til neste som skal benytte den. Det er en egen bod ved lekeplassen hvor alle leker skal oppbevares etter lek. Lekeplassen er utformet for barn fra 1 år og oppover. Det er ikke lov til oppbevaring av gjenstander på lekeplass som kan komme barnene til skade.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no/6079. 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.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78852519. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



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. Det er montert ett felles brannvarslingssystem i samtlige andelsleiligheter og felles areal. Borettslaget har kjøpt inn brannslukkingsapparater til samtlige andelsleiligheter og montert brannslukkingsapparater i alle fellesareal. Borettslaget har en service avtale med Firesafe Tech om årlig kontroll av brannvernsutstyr og varsling.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Borettslaget Nordre Åsen Kv. I I A er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2020	Bytte hovedsikringer /inntak	For å sikre strømforsyning og redusere brannfare.
2017 - 2017	Malt trappeopp ganger	
2010 - 2010	Byttet callinganlegg	I Hans Nielsen Hauges Gate 34A og 32.
2010 - 2010	Isolering av kjellervinduer	For reduksjon av frosne rør og kulde i kjellerne
2008 - 2009	Drenering/Salg av råloft	Drenering av ytre og indre gårdsrom., ferdig mai 2009.
		Salg og rehabilitering av 4 råloft - 2008
2007 - 2007	Salg og rehabilitering 3 råloft	Salg og rehabilitering av 2 råloft 2009



2005 - 2006	Utskifting av vinduer	Utskifting av vinduer. Arbeidet ferdigstilt våren 2006.
2004	Reklamasjonsarbeid Brendmoen & Kirkestue	Reklamasjonsarbeid Brendmoen & Kirkestuen.
2004	Salg og rehabilitering av tre råloft	Salg og rehabilitering av tre råloft. Alle tre er under utbygging.
2003 - 2004	Salg og rehabilitering av to råloft	Salg og rehabilitering av to råloft. Begge er ferdigstilt.
2002 - 2003	Utskifting av rørstammer på bad/WC	Utskifting av rørstammer på bad/WC . Ferdig i mai 2003.
2001	Avsluttet rehabilitering av trappeoppg.	Avsluttet rehabilitering av trappeoppganger og fasader.
2000	Nytt callinganlegg	
2000 - 2001	Utskifting av rørstammer på kjøkken	Utskifting av rørstammer på kjøkken i alle leilighetene.
1999	Nytt kabelanlegg	
1995	Gårdsrom og grøntanlegg ble utbedret	