



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 152 343	2 116 852
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 152 343</b>	<b>2 116 852</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 598	58 350
Annen driftskostnad		2 064 711	3 052 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 225 999</b>	<b>3 209 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-73 656</b>	<b>-1 092 752</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 490	35 934
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 490</b>	<b>35 934</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>75 490</b>	<b>35 934</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 834	-1 056 818
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		3 523 600	3 523 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		256 742	264 090
Sum varige driftsmidler		3 780 342	3 787 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 780 342	3 787 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		53 600	55 796
Sum fordringer		53 600	55 796
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 731 735	650 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 731 735	650 778
Sum omløpsmidler		6 785 335	706 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 565 677</b>	<b>4 494 264</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>6 000</b>	<b>6 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		10 231 096	4 149 163
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>10 231 096</b>	<b>4 149 163</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>10 237 096</b>	<b>4 155 163</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld		234 300	230 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>234 300</b>	<b>230 400</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>234 300</b>	<b>230 400</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		94 281	98 388
Annen kortsiktig gjeld			10 314
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>94 281</b>	<b>108 702</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>328 581</b>	<b>339 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 565 677</b>	<b>4 494 264</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 439890

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Karoline Rud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.06.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.06.2022



Organisasjonsnr: 950 489 731  
NORDVOLL BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 152 343	2 116 852
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 152 343</b>	<b>2 116 852</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		58 598	58 350
Annen driftskostnad		2 064 711	3 052 164
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 225 999</b>	<b>3 209 604</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-73 656</b>	<b>-1 092 752</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		75 490	35 934
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>75 490</b>	<b>35 934</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>75 490</b>	<b>35 934</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 834	-1 056 818
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>



Organisasjonsnr: 950 489 731  
NORDVOLL BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<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		3 523 600	3 523 600
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		256 742	264 090
Sum varige driftsmidler		3 780 342	3 787 690
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 780 342	3 787 690
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		53 600	55 796
Sum fordringer		53 600	55 796
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 731 735	650 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 731 735	650 778
Sum omløpsmidler		6 785 335	706 574
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 565 677</b>	<b>4 494 264</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		6 000	6 000
Sum innskutt egenkapital		6 000	6 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	10 231 096	4 149 163
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>10 231 096</b>	<b>4 149 163</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>10 237 096</b>	<b>4 155 163</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Øvrig langsiktig gjeld	234 300	230 400
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>234 300</b>	<b>230 400</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>234 300</b>	<b>230 400</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	94 281	98 388
Annen kortsiktig gjeld		10 314
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>94 281</b>	<b>108 702</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>328 581</b>	<b>339 102</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>10 565 677</b>	<b>4 494 264</b>



Organisasjonsnr: 950 489 731  
NORDVOLL BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Nordvoll Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 31. mai - 3. juni 2022

Selskapsnummer: 35





## Velkommen til årsmøte i Nordvoll Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 31. mai kl. 18:00 og lukker 3. juni kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/35>

Det holdes også et frivillig møte 31. mai kl. 18:00 , Velferdsrommet.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Generalforsamling 2022

Styret takker for alle innsendte forslag til generalforsamlingen. Det er hyggelig å se at mange er engasjerte i borettslaget!

Vi ønsker å forklare litt om hvilken form årets generalforsamling vil ha. Vi har tidligere kommunisert at vi ønsker å ha en mer tradisjonell generalforsamling med fysisk oppmøte i år, samtidig som at vi ser fordelene med den digitale formen som vi har hatt de siste årene. Det er derfor gledelig å annonsere at årets generalforsamling blir et såkalt hybridmøte.

Generalforsamlingen vil da foregå slik:

- Innkalling sendes ut på vanlig måte innenfor fristen satt i borettslagsloven
- Et beboermøte avholdes (31. mai), og dette ligner veldig på generalforsamling slik vi kjenner den fordi her skal vi diskutere sakene som skal behandles, og det er mulighet til å endre på forslag til vedtak, foreslå motforslag osv. her.
-



Beboermøtet kan også følges digitalt og man kan da velge om man vil møte opp fysisk i velferdsrommet, eller følge møtet digitalt. Det blir mulig å stille spørsmål uansett hvordan du deltar.

- Samtidig vil avstemming foregå digital, slik vi er vant til fra de siste par årene, eller via blankett som kan legges i styreleders postkasse. Avstemmingen er åpen i tre døgn, frem til **3. juni**.

Styret mener dette er en løsning som ivaretar alle beboere og en løsning som kombinerer fordelene ved både digital og tradisjonell generalforsamling. Vi håper dette blir en løsning vi kan fortsette å bruke framover.

Beboermøtet avholdes da på varslet dato for generalforsamling 31. mai, og man kan stemme fram til 3. juni. I innkallingen vil det være mer informasjon om nøyaktig hvordan stemmegiving gjennomføres.

Ta kontakt dersom du lurer på noe!

Hilsen styret

## **Saker til behandling**

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Markiseduker
5. Velferdsrommet
6. Støydemping i trappeganger
7. Lys i oppgang
8. Lys i kjeller
9. Sykkelrom
10. Innkjøp av bord og stoler/benker
11. Nye tørkeskap
12. Vedlikeholdsplanens del 3 – 2023 og 2024
13. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Fastsettelse av honorarer
15. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordvoll Borettslag**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Christine Krosby og Tobias Waaler er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**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. Årsrapport med årsberetning.pdf



Sak 4

## Markiseduker

### Forslag fremmet av:

Hege Jørgensen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår en befaring av dukene fra et persiennefirma, samt innhente pris på hva evt. rens vil koste, og hva nye duker med montering vil koste, samt hvor lang tid det vil ta. Prisene må deretter vurderes og om det er ønskelig å bruke penger på dette, og deretter foreslå tid for utskifting.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at punktet om markiseduker i vedlikeholdsplanens fremskyndes, og flyttes til planens del for 2023.

### Forslag til vedtak

Punktet om markiseduker i vedlikeholdsplanens fremskyndes, og flyttes til planens del for 2023. Denne delen vedtas i egen sak.

Sak 5

## Velferdsrommet

### Forslag fremmet av:

Hege Jørgensen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at det tas opp oppfriskning av styrerommet. Om noen i borettslaget vil gjøre det selv f.eks. i forbindelse med dugnad er det jo supert, og vi sparer penger. Alternativt, innhente tilbud på jobben.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at det settes av 10 000 kroner til oppfriskning av velferdsrommet og at dette arbeidet kan være en del av høstdugnaden i 2022.

### Forslag til vedtak

10 000 kroner settes av til oppussing i velferdsrommet. Arbeidet gjennomføres på høstdugnad.



Sak 6

## Støydemping i trappeganger

### Forslag fremmet av:

Inger Lise Meisingset

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I trappeoppgangene er det ingen lyddemping, og dermed bærer lyden veldig når beboerne går eller prater i trappene og i døråpningene, også ved helt normalt lydnivå. På grunn av klangen er det slitsomt å ha soverom inntil trappeoppgangen, da det ofte kan forstyrre søvnen på kveldene og morgningene. For nye bygg er dette kravene:

### 5.3. TRAPPEROM

*For å ivareta krav til etterklangstid i trapperom må det benyttes absorbenter i absorpsjonsklasse A under alle dekker og tak, samt under alle reposer og mellomreposer.*

WSP har kommet med anbefalinger og noen alternativer til tiltak:

«Anbefaler at det legges enten 40 mm mineralullplater eller 35 mm treullsementplater under alle reposer og mellomreposer. Oppbyggingen med 35 mm treullsement + 50 mm mineralull bak er nok unødvendig tykk (se vedlegg).

Repoer er det hvor etasjeskille er, der hvor man går inn til hver leilighet. Så er mellomrepos det "mellomsteget" hvor trappen svinger mellom to etasjeskillere. Dere kan også vurdere veggabsorbenter, men det er ofte litt klønete i trappeoppgang, fordi folk flytter og skader veggabsorbentene.»

Jeg forhørte meg om pris, og da svarer WSP:

*«Det gis jo ofte kvantumsrabatt på det der, så litt vanskelig å vite. Best på ta kontakt med f.eks. Glava på det. Si at du skal ha dette produktet, som du skal direktemontere under repos/mellomrepos i trappeoppgang (lime eller skru direkte fast). Så spør de sikkert om antall kvm du skal ha, og gir pris ut i fra det <https://www.glava.no/produkter/master-a>»*

Jeg sjekket litt på nett, og for eksempel hos Byggmakker, så selges dette produktet til 997,20kr per kvadratmeter.

### Styrets innstilling



Styret foreslår at forslaget innarbeides i vedlikeholdsplanens punkt **Bygg – Vedlikehold i oppganger** med en øvre kostnadsramme på 250 000 kroner.

#### **Forslag til vedtak**

Forslaget innarbeides i vedlikeholdsplanens punkt Bygg – Vedlikehold i oppganger med en øvre kostnadsramme på 250 000 kroner.

Sak 7

## **Lys i oppgang**

#### **Forslag fremmet av:**

Atle Kleveland

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det automatiske lyset i oppgangen (registrert i nr 14) kommer på når det er mørkt ute. På grunn av for sen tenning, er oppgangen mørklagt lenger enn nødvendig, og gjør at vi som ferdes i oppgangen i skumringen, ferdes i en uopplyst oppgang. En henvendelse til styret i vinter, om å justere dette, ble avvist med argumentasjonen at det står på vedlikeholdsplanen for 2023.

#### **Styrets innstilling**

I forslag til vedlikeholdsplan for 2023 ligger det et tiltak om å oppgradere belysning i fellesarealer. Styret mener at dette punktet ivaretar dette i tilstrekkelig grad, og foreslår derfor at forslaget avvises. Alternativt kan planens punkt om **Elektro/brann – Tiltak belysning** fremskyndes til 2022 for øyeblikkelig igangsetting.

#### **Forslag til vedtak 1**

Installere automatisk tenning av lys ved bevegelse i oppgangen, slik at lyset kommer på når det er ferdsel der, uavhengig av lyset ute. Dette er etter min vurdering å anse som en sikkerhetsoppgradering, og skal ikke avhenge av et budsjett for framtidig vedlikehold, men tas øyeblikkelig.

#### **Forslag til vedtak 2**

Styrets innstilling



Sak 8

## Lys i kjeller

**Forslag fremmet av:**

Atle Kleveland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Når man kommer fra sykkelrommet og skal opp trappa til oppgang i nr 14, er det ikke mulig å slå på lys for å se trapp og hvor man går. Det er bekmørkt, og jeg har snublet flere ganger. En henvendelse til styret i vinter, om å justere dette, ble avvist med argumentasjonen at det står på vedlikeholdsplanen for 2023.

**Styrets innstilling**

I forslag til vedlikeholdsplan for 2023 ligger det et tiltak om å oppgradere belysning i fellesarealer. Styret mener at dette punktet ivaretar dette i tilstrekkelig grad, og foreslår derfor at forslaget avvises. Alternativt kan planens punkt om **Elektro/brann – Tiltak belysning** fremskyndes til 2022 for øyeblikkelig igangsetting.

**Forslag til vedtak 1**

Installere automatisk tenning av lys ved bevegelse i kjelleren, slik at lyset kommer på når det er ferdsel der. Dette er etter min vurdering å anse som en sikkerhetsoppgradering, og skal ikke avhenge av et budsjett for framtidig vedlikehold, men tas øyeblikkelig.

**Forslag til vedtak 2**

Styrets innstilling

Sak 9

## Sykelrom

**Forslag fremmet av:**

Atle Kleveland

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sykelrommene er nær uframkommelige på grunn av et titalls sykler som ikke er i bruk, men plassert der for oppbevaring. Det er sykler som er punktert, mangler sete, mangler hjul, sykler som ikke egner seg til daglig bruk, og følgelig ikke er i bruk. Sykelrommene er således blitt til ekstra bodplass for sykler. Forslaget retter seg mot å skape ekstra lagringsplass, men for sykler som ikke er i daglig bruk, subsidiært ekstra låsbart overbygg for å sikre sykler ute.



## **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas

## **Forslag til vedtak**

Utrede bygging av låsbart sykkelkur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom.

Sak 10

## **Innkjøp av bord og stoler/benker**

### **Forslag fremmet av:**

Fredrik Dreyer

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Møblene i velferdsrommet egner seg ikke for utlån til borettslagets medlemmer eller til bruk i hagen, og mange av de er for øvrig utslitt. Med stadig mer aktivitet i hagen samt at mange andelseiere fra tid til annen har bruk for ekstra bord og stoler mener jeg at borettslaget bør kjøpe inn nye bord og stoler/benker til velferdsrommet og hagen som også kan lånes ut.

## **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas

## **Forslag til vedtak**

Borettslaget kjøper inn sammenleggbare bord i plast samt klappstoler evt. festivalbord i tre med tilhørende trebenker.

Sak 11

## **Nye tørkeskap**

### **Forslag fremmet av:**

Josephine Lindstrøm

### **Krav til flertall:**

Sak allerede vedtatt (0%)

«Rive tørkeskap og innkjøp av nye» er satt opp i vedlikeholdsplanen for 2023 som «ikke vedtatt».



Det er nå snart 1,5 år siden tørkeskapene i fellesvaskeriet gikk i stykker. Vedlikeholdsplanen ble vedtatt før tørkeskapene gikk i stykker.

Etter min mening bør styret skille mellom langsiktig vedlikehold og prekære og nødvendige tiltak som tilhører den daglige driften i borettslaget. At borettslaget skal være uten fungerende tørkeskap i ca 3 år er ikke akseptabelt all den tid vi er enige om at vi skal ha et fellesvaskeri.

Det vises ofte til vedlikeholdsplanen og det er flott at styret har tatt tak og gjør en god jobb med å følge den opp. Men det er også viktig at fortløpende og prekære forhold som dukker uventet opp tas tak i.

Nye tørkeskap bør, etter min mening, på plass før vi får nye vinduer. Tørking av tøy i leiligheten skaper dårlig inneklima og skader treverket på vinduene når duggen renner. Tørking på loftet er heller ikke optimalt og ikke særlig praktisk for mange av oss i borettslaget.

### **Styrets innstilling**

Tørkeskapene er bevisst slått av fordi de ble vurdert som «*ekstremt brannfarlige*» av fagkyndige som var på befaring i borettslaget. Det er kun vedlikeholdsplanene for tidligere år som er vedtatt. Vedlikeholdsplanens for 2023 skal behandles på generalforsamling i år.

I borettslagets forslag til vedlikeholdsplan for 2023 ligger det et tiltak om å oppgradere fellesvaskeriet. Styret mener at dette punktet i tilstrekkelig grad ivaretar det som foreslås, og vil derfor at forslaget avvises. Alternativt kan man vedta å fremskynde punktet fra 2023 til 2022.

### **Forslag til vedtak**

Nye tørkeskap prioriteres og fullføres så snart som det lar seg gjøre og prioriteres, som feks fremfor utskiftning av rullesten og hellelegging.

Sak 12

## **Vedlikeholdsplanens del 3 – 2023 og 2024**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedlikeholdsplanen ble utarbeidet i 2019-2020, og planens første ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling i 2020. Planens andre del ble vedtatt på ordinær generalforsamling i 2021.



Tiltakene i del 1 og del 2 er nå stort sett igangsatt, men ikke alt er ferdigstilt. Informasjon om status på de forskjellige tiltakene oppdateres i hver utgivelse av Nordvollposten og holdes løpende oppdatert på Vibbo. Tiltakene i vedlikeholdsplanens foreløpig siste del er noe mindre omfattende enn tidligere år, men etter styrets oppfatning viktige tiltak.

Planen for 2023 inneholder punkter om vedlikehold av oppganger. Dette vil bli ekstra viktig etter at vindusprosjektet er ferdigstilt, da dette vil slite veldig på oppgangene rent utseendemessig. De to andre punktene omhandler belysning i fellesarealer, herunder også etablering av nødlysanlegg, samt vedlikehold, opprustning og innkjøp til vaskeriet.

Det er lagt til en del for 2024. I denne finner vi forslag om rørfornyning av alle avløpsstammer. Dette har vært planens mest spennende og uavklarte del, men som tidligere annonsert har borettslaget fått utført en rens og inspeksjon av rørstammene, og resultatet av dette ble at Aktiv Rørinspeksjon AS anbefalte rørfornyning innen 3-5 år og full utskifting av rørene om lag 15-20 år etter at rørfornyningen er gjennomført. Rørenes tilstand var altså ikke riktig så dårlig som man først kunne få inntrykk av i OBOS Prosjekts rapport. Planens punkt om takrenner er fjernet da dette ikke anses som nødvendig med grundig, løpende vedlikehold.

Dersom planen vedtas slik som foreslått har dette stor betydning for alle som nylig har, og alle som venter på, å pusse opp badene sine. Samtidig mener styret at det bør kommuniseres at vannrørene også på et tidspunkt må skiftes, f.eks. om 10-15 år og at det i forbindelse med dette kan være naturlig å gjennomføre et større baderomsprosjekt i framtiden.

Når det gjelder finansiering har vi så langt (med forbehold om at dette kan endre seg) klart å finansiere tiltakene ved å bruke av egenkapitalen, og over drift. Etter gjennomføring av planen for 2022 vil det derimot bli behov for å låne penger for å gjennomføre resten.

### **Styrets innstilling**

Vedlikeholdsplanen for 2023 og 2024 vedtas som foreslått. Styret gis fullmakt til å finansiere tiltakene med låneopptak.

### **Forslag til vedtak**

Forslaget vedtas

### **Vedlegg**

2. Vedlikeholdsplan 2023-2024.pdf



Sak 13

## Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

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

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

### Forslag til vedtak

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

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

Sak 14

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 for 2021.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kroner.



Sak 15

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Espen Moe Olsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Eirik Høystakli

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

I år er det to styremedlemmer på valg, samt styreleder. Nytt av året er at styret innstiller på en ekstern kandidat som styreleder.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Vestgård  
Ekstern styreleder. Se avtale med Fornebu Forvaltning vedlagt.

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Espen Moe Olsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Torgeir Nørbech

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:



- Inger Lise Øhman Meisingset
- Maiken Katrine Weidle
- Maria Klemp Dolmen
- Sjur Kvalsheim

**Vedlegg**

1. Nordvoll Borettslag - Styreledelse.pdf
2. CV Bjørn Vestgård - Oppdatert April 2022.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Espen Moe Olsen	Mor Go'hjertas Vei 10
Styremedlem	Eirik Høystakli	Mor Go'hjertas Vei 20
Styremedlem	Martin Olslund	Mor Go'hjertas Vei 18
Styremedlem	John Andre Storebø	Mor Go'hjertas Vei 16
Styremedlem	Maiken Katrine Weidle	Mor Go'hjertas Vei 20
Varamedlem	Peter Johan Andersen	Mor Go'hjertas Vei 12
Varamedlem	Maria Klemp Dolmen	Mor Go'hjertas Vei 16
Varamedlem	Inger Lise Øhman Meisingset	Mor Go'hjertas Vei 18
Varamedlem	Nina Paus	Mor Go'hjertas Vei 18

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Espen Moe Olsen Mor Go'hjertas Vei 10

#### Varadelegert

Maiken Katrine Weidle Mor Go'hjertas Vei 20

### Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Nordvoll Borettslag

Borettslaget består av 60 andelsleiligheter.

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

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

Gårds- og bruksnummer:

222 123 128

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

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

Nordvoll Borettslag har ingen ansatte og ingen registrerte personskader pr 2021.



## Forretningsførsel og revisjon

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

## Styrets arbeid

I Nordvoll borettslag har også 2021 vært et innholdsrikt år, med oppstart av borettslagets vedlikeholdsplan og mange andre små og store saker. Som i 2020 ble arbeidet preget av pandemien og strenge smitteverntiltak og de fleste styremøter har foregått digitalt. Også generalforsamlingen i 2021 ble gjennomført digitalt. Styret ser at denne formen har mange positive sider, men også at muligheten for å diskutere og belyse sakene blir dårligere. Styret vil derfor i framtiden forsøke å kombinere digital og tradisjonell gjennomføring. Det kunne heller ikke arrangeres dugnader slik vi har vært vant til i 2021.

Styret har avholdt 6 styremøter etter den ordinære generalforsamlingen. Styret har forøvrig tett og løpende dialog om smått og stort som skjer i borettslaget gjennom blant annet e-post. Nordvollposten ble publisert 4 ganger gjennom året med informasjon og oppdateringer til andelseierne. Borettslaget bruker OBOS' nettsideløsning Vibbo. Her finnes diverse informasjon og nyheter publiseres. Vibbo har også blitt en god kommunikasjonsplattform mellom styret og andelseiere, men også fra andelseier til andelseier.

Portnerboligen i Mor Go'hjertas vei 18 ble solgt i 2021, i tråd med vedtak fra ekstraordinær generalforsamling i november 2020. Styret var godt fornøyd med salgssum og pengene fra salget kommer svært godt med mens vi jobber oss gjennom vedlikeholdsplanen. 5.5 MNOK ble satt inn på en NIBOR90-konto, som en er bankkonto med bedre rentebetingelser enn en vanlig sparekonto. Forskjellen er at et uttak må bestilles 90 dager i forveien. Resten av salgssummen ble satt på borettslagets ordinære sparekonto.

Vedlikeholdsplanen ble utarbeidet i 2020, og samme år ble planens første del igangsatt. Det er gjennomført blant annet utskifting av interne låser, arbeid på takene og rørinspeksjon. I 2021 ble planens andre del vedtatt, og denne delen inneholdt blant annet utskifting av vinduer og balkongdører. De aller fleste tiltakene fra planens første del er nå gjennomført eller igangsatt. Styret arbeider fortsatt med å innhente tilbud på utskifting av vinduer, men håper at dette kan gjennomføres i år. Av andre tiltak i 2021 er det definitivt verdt å nevne installasjon av nye elbilladere, samt nytt smart styringssystem til disse. To trær ut mot gaten ble byttet ut fordi de gamle trærne var døde.

Borettslagets vaktmestertjenester, inkludert gartnerarbeid og trappevask, utføres av Gamle Oslo Servicesentral (GOS). Vi har en fast vaktmester, Lukman McFoster. Styret er svært godt fornøyd med Lukman og GOS' vaktmesterarbeid. Styret har hatt en del dialog med GOS' angående gartnerarbeidet og trappevasken for å forbedre dette arbeidet.

Styret takker for året som har gått og ser fram til videre arbeid sammen med alle i borettslaget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 152 343.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at salg av portnerboligen ble ført inn under inntekter for budsjettet 2021.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 225 999.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 834 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 6 691 054 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000 til ordinær drift og vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. 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 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordvoll Borettslag.

### Lån

Nordvoll Borettslag hadde ingen lån registrert for 2021.

### Forretningsførerhonorar

Obos har økt sitt forretningshonorar med 2,5% for 2022.

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

### Felleskostnader

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordvoll Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

---

### Konklusjon

Vi har revidert Nordvoll Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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

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

---

### Grunnlag for konklusjonen

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

---

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

---

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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.

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0406 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Nordvoll Borettslag

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 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>.

Oslo, 03. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>597 873</b>	<b>1 596 341</b>	<b>597 873</b>	<b>6 691 054</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 834	-1 056 818	3 900 300	511 400
Tilbakeføring av avskrivning 13	58 598	58 350	58 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	0	0	-139 124	0
Tilgang egenkapital-salg leil	6 080 100			
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	3 900	0	0	0
Investering ladestasjon	-51 251			
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>6 093 181</b>	<b>-998 468</b>	<b>3 819 176</b>	<b>511 400</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 691 054</b>	<b>597 872</b>	<b>4 417 049</b>	<b>7 202 454</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	6 785 335	706 574		
Kortsiktig gjeld	-94 281	-108 702		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>6 691 054</b>	<b>597 872</b>		



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 139 495	2 054 852	2 083 000	2 208 000
Andre inntekter	3	12 848	62 000	6 103 400	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 152 343</b>	<b>2 116 852</b>	<b>8 186 400</b>	<b>2 208 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Avskrivninger	13	-58 598	-58 350	-58 000	0
Revisjonshonorar	6	-6 170	-4 875	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-107 790	-105 165	-107 500	-107 500
Konsulenthonorar	7	-19 810	-197 522	-50 000	-50 000
Kontingenter		-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-579 682	-1 433 875	-2 650 000	-300 000
Forsikringer		-247 338	-238 118	-240 000	-234 000
Kommunale avgifter	9	-422 879	-415 960	-420 600	-261 100
Energi/fyring		-131 760	-58 438	-84 000	-84 000
TV-anlegg/bredbånd		-149 129	-172 314	-150 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-388 152	-413 897	-404 000	-385 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 225 999</b>	<b>-3 209 604</b>	<b>-4 284 100</b>	<b>-1 691 600</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-73 656</b>	<b>-1 092 752</b>	<b>3 902 300</b>	<b>516 400</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	75 490	35 934	3 000	0
Finanskostnader		0	0	-5 000	-5 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>75 490</b>	<b>35 934</b>	<b>-2 000</b>	<b>-5 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 834</b>	<b>-1 056 818</b>	<b>3 900 300</b>	<b>511 400</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 834	0		
Fra opptjent egenkapital			0 -1 056 818		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	3 374 600	3 374 600
Tomt		149 000	149 000
Andre varige driftsmidler	13	256 742	264 090
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>3 780 342</b>	<b>3 787 690</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		53 600	55 796
Driftskonto OBOS-banken		399 036	447 154
Sparekonto OBOS-banken		790 611	203 624
Sparekonto OBOS-banken II		5 542 089	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 785 335</b>	<b>706 574</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>10 565 677</b>	<b>4 494 264</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 100	14	6 000	6 000
Opptjent egenkapital	14	10 231 096	4 149 163
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 237 096</b>	<b>4 155 163</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Borettsinnskudd	15	234 300	230 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>234 300</b>	<b>230 400</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		94 281	98 388
Annen kortsiktig gjeld		0	10 314
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>94 281</b>	<b>108 702</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>10 565 677</b>	<b>4 494 264</b>
Pantstillelse	16	230 400	230 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 03.05.2022  
Styret i Nordvoll Borettslag

Espen Moe Olsen/s/

Eirik Høystakli/s/

Martin Olslund/s/

John Andre Storebø/s/

Maiken Katrine Weidle/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### SKATTETREKKS KONTTO

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 087 307
Parkeringsleie	59 400
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 146 707</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader leil 210	-7 212
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 139 495</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Salg gressklipper og snøfreser	7 000
Nettinnbetalinger	5 848
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>12 848</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket en feilaktig ilagt bot kr 600, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 170.

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

Juridisk bistand	-8 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 185
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-19 810</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-216 245
Drift/vedlikehold VVS	-124 710
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-178 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 765
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-43 500
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-579 682</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-290 714
Feieavgift	-8 550
Renovasjonsavgift	-123 616
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-422 879</b>

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

Container	-13 272
-----------	---------



Driftsmateriell	-2 048 -
Vaktmestertjenester	221 719 -
Renhold ved firmaer	115 540 -
Andre fremmede tjenester	21 727
Andre kostnader tillitsvalgte	-600
Andre kontorkostnader	-4 559
Telefon, annet	-1 947
Porto	-926
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-3 356
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-388 152</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	44 212
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 414
Andre renteinntekter	864
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>75 490</b>

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

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

Tomten ble kjøpt i 1968.

Gnr.222/bnr.123 M. flere

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

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

Tilgang 2016	57 418	
Avskrevet tidligere	-51 676	
Avskrevet i år	-5 741	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	42 583	
Avskrevet tidligere	-38 324	
Avskrevet i år	-4 257	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	173 125	
Avskrevet tidligere	-62 758	
Avskrevet i år	-17 313	
		93 055
Lekeapparat		



12

Nordvoll Borettslag

Tilgang 2017	153 996	
Avskrevet tidligere	-52 555	
Avskrevet i år	-15 400	
		86 041
Lekeplass		
Tilgang 2018	56 376	
Avskrevet tidligere	-14 094	
Avskrevet i år	-5 638	
		36 644
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2021	51 250	
Avskrevet i år	-10 250	
		41 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>256 742</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-58 598</b>

**NOTE: 14****EGENKAPITAL**

Innskudd egenkapital . Andelskapital 01.01	6 000	
Korrigert for tidligere feil antall	-100	
Ny andel nr 22	100	
Sum innskudd egenkapital		6000
Opptjent Egenkapital 01.01	4 149 162	
Årests overskudd	1 834	
Salg fellesareal ny andel 22	6 080 100	
Sum Opptjent Egenkapital		10 231 096
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>10 231 096</b>

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

Tilgang innskudd leilighet 210, andel 22		-3 900
Opprinnelig 1949		-230 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>		<b>-234 300</b>

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 300
<b>TOTALT</b>	<b>234 300</b>

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

Bygninger	3 374 600
Tomt	149 000
<b>TOTALT</b>	<b>3 523 600</b>



## Annens informasjon om borettslaget

### Styret

Se Nordvoll Borettslags hjemmeside på [vibbo.no/nordvoll](http://vibbo.no/nordvoll) for ytterligere informasjon.

### Vibbo

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

### Parkering

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

### Nøkler/skilt

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

### Vaskeri

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78975494. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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 forvaltet av OBOS. Nordvoll Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Energimerking

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

### Bredbåndstjenester og TV

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

### Større vedlikehold og rehabiliterin

2021	Portnerbolig solgt, Nye elbilladere etablert,	
2020	Utformet vedlikeholdsplan	
2019	Nytt sykkelstativ	
2018	Nytt lekestativ	Nye oppmurte griller/utemøbler, samt utbedring av hagen.
2017	Ny redskapsbod og lekeplass	
2016	Ny vaskemaskin og tørketrommel	
2015	Nye takrenner og avløpsrør.	Nytt søppelanlegg.
2014	Malerarbeider i trapperom	
2013 - 2013	Nye branndører loft og kjeller	Utvendig murerarbeid, trappeavsats
2011 - 2011	Oppgradering av hageanlegget	
2010 - 2010	Ettersyn og utbedring el. anlegget	



2009 - 2009	Opparbeidelse av parkeringsplass og	gangveier.
2008 - 2008	Nye lamper i alle oppgangene.	Nytt lekeapparat. Nye varmeovner i kjellerene.
2007 - 2007	Nye postkasser	
2006 - 2006	Arbeidet med pipene ble ferdigstilt	
2005 - 2005	Utskifting av kjellervinduer	
2005 - 2005	Rekkverk ved inngangspartiene	
2005 - 2005	Sykelstativ i kjellerene	
2005 - 2005	Brannsikringsutstyr	Brannsikringsutstyr montert i hver enkelt leilighet
2004 - 2004	Maling av vindusrammer	
2004 - 2004	Rep. av sikringsskapene inkl. nye nøkle	
2003 - 2003	Etterfylling av brannslukningsapparater	
2002 - 2002	Ferdigstillelse av 15 nye p-plasser	
2001 - 2001	Oppganger, utelanlegg, bredbånd	Oppussing av oppganger. OPpgradert uteanlegget. Tilkoblet bredbåndsfabrikken
2000 - 2000	Nye vaskemaskiner	
1999 - 1999	Spylt avløpsrør	Høytrykkspylt avløpsrør - kontraollert utvendige avløp (stikkledninger)
1998 - 1998	Låser, belysning, asfaltering	Skifte av låser i dører til fellesarelaer, nøkkelen til inngangsdøren brukes nå til kjeller, loft og vaskeri. Belysning på parkeringsplass, asfaltering på p-plass.
1997 - 1997	Nytt søppelskur	
1995 - 1995	Entredører og oppgangsvinduer	
1994 - 1994	Nye balkonger	
1992 - 1992	Kabelanlegg	Nytt kabelanlegg, delvis utskifitng av kloakkrør.
1991 - 1991	El-anlegg i alle leiligheter	
1990 - 1990	Yttertak m.m.	Yttertak, luker, takrenner, nedløp, inngangsdører, dørtelefon



## 2023 (ikke vedtatt, til behandling i 2022)

<b>Bygg</b>		
Oppganger	520 000 kr	
Oppganger	120 000 kr	TG2
Oppganger	350 000 kr	TG2
Oppganger	50 000 kr	KG2
<b>Elektro/brann</b>	<b>650 000 kr</b>	
Ei	300 000	
Brann	350 000	TG IU
<b>Fellesvaskeri</b>	<b>325 000 kr</b>	
Fellesvaskeri	200 000 kr	
Fellesvaskeri	125 000 kr	TG2
	<b>1 495 000 kr</b>	KG2

## 2024 (ikke vedtatt, til behandling i 2022)

<b>Rør</b>	<b>3 000 000 kr</b>	
Rør	3 000 000 kr	



# Tilbud ekstern styreledelse

## Nordvoll Borettslag

Oslo / 04.05.2022





## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Nordvoll Borettslag org nr 950 489 731 og Fornebu Forvaltning AS org nr 963 035 683 er det inngått slik avtale :

### § 1 Oppdrages varighet

Bjørn Vestgård velges som ekstern styreleder for Nordvoll Borettslag for en periode på ett år fra våren 2022 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2023. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktsperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i borettslagets generalforsamling.

### § 2 Avtalens primær oppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Nordvoll Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling for eiernes beste. Fornebu Forvaltning påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørger for at det blir utgitt infoskriv/nyhetsbrev utfra borettslagets aktivitet til samtlige beboere dersom borettslaget ikke har en fungerende nettside.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal fortløpende gjennomgå og vurdere løpende rammeavtaler/leveranser for å sikre et forsvarlig kostnadsnivå.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- Styreleder har personalansvar for eventuelle ansatte i boligselskapet.

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.



## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Nordvoll Borettslag skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av borettslagets vaktmester.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Nordvoll Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Nordvoll Borettslag forplikter seg til å benytte elektronisk fakturabehandling.

## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 120.000,- pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære årsmøter, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i Nordvoll Borettslag, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 980 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at boligselskapet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Bjørn Vestgård har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 8 Adminstrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Nordvoll Borettslag

## BJØRN VESTGÅRD

### MBA - LEDELSE OG ØKONOMI



#### INTRODUKSJON

Bred erfaring innen ledelse, økonomistyring, forretningsutvikling og salg på tvers av mange forskjellige bransjer, men med hovedfokus på eiendomsbransjen.

Allsidig og kreativ i min tilnærming til forretningsutvikling og problemløsning, samtidig meget strukturert og analytisk. Jeg får ting gjort.

Arbeidet store deler av min karriere som innleid konsulent/selvstendig næringsdrivende.

#### Kjerneekspertise :

Eiendomsforvaltning og utvikling - Økonomistyring - Bedriftsledelse

#### PERSONLIGE EGENSKAPER

- Både initiativtaker og gjennomfører - får ting gjort
- Kommuniserer godt og er sosialt intelligent
- Knytter lett nye kontakter og skaper raskt tillit
- Beslutningsdyktig og forhandlingsvant
- Systematisk og ryddig med talent for tallkusing
- Entusiastisk og med god sans for humor



## ARBEIDSERFARING

Senior Rådgiver 2020 – Pågående  
Fornebu Forvaltning

Ekstern styreledelse og styrebistand i boligselskaper. Sitter pt. som ekstern styreleder i 5 boligselskaper i Oslo-området.

Salgskonsulent 2022 – Pågående  
Buy in Spain

Salg av boliger i Spania, primært på Costa del Sol til Nordmenn.

Prosjektdirektør 2020 – 2021  
Ambera Holding

Ansvarlig for søk, utvelgelse og administrasjon av Ambera boligprosjekter i Norge. Ambera bygger Europas første "Active Adult communities", boliger med særlig fokus på et aktivt fellesskap, og tilrettelegger i sine prosjekter for at naboer kan møtes over felles interesser hvis de vil.

Management Consulting 2019 – 2020  
Haugan Cruises

Bistand til eier av cruise selskapet, både strategisk rådgivning og hands-on arbeid i alle aspekter av driften ; budsjettering, forecasting, kostnadskontroll, salgsledelse, markedsføring og sosial media, HR og kvalitetskontroll.

Prosjektleder 2018 – 2019  
4 Service AS

Utvikling og lansering av ny mobilbasert teknologi for næringseiendommer (IZY Appen). Visjonen til Appen er å gjøre hverdagen enklere for alle brukere av et næringsbygg, både leietaker og gårdeier. Suksessfull utvikling og lansering i mange næringsbygg.

Management Consulting 2016 – 2018  
Prosjekter

By Wood AS - rådgivning, administrasjon og regnskap.  
Etablering og drift av outlet for salg møbler og interiør på Høvik utenfor Oslo.

Galapagos Reiser - etablering av selskap, digital markedsføring.  
Turoperatør med turer til Galapagos og Latin-Amerika.

Regionsjef 2013 – 2016  
Norema AS

Daglig ledelse av avdeling for prosjektsalg kjøkken med ansvar for salg, økonomi, administrasjon og personal. Ansvarlig for snuoperasjon i avdelingen. Personalansvar for ca. 20 ansatte.

Daglig leder (Innleid) 2013  
Respo Entreprenør AS

Daglig ledelse av entreprenørbedrift med 6 ansatte. Økonomi og budsjettering, anbuds- og kontraktsarbeid, personalansvar, oppfølging på byggeplass. Oppdrag konkludert med salg av selskapet.



**Daglig leder (Innleid)** 2011 - 2013  
**Probat AS**

Øpprydding og snuoperasjon i klesfirma som var i en kritisk situasjon med store økonomiske utfordringer og konflikt mellom eierne. Endringsledelse, åpning av nytt butikkonsept og nettbutikk, implementering av nytt IT-system.

**Markedssjef – Næringseiendom** 2010 – 2011  
**Sparebank 1 Livsforsikring AS**

Totalansvar for forvaltningen av en portefølje næringseiendommer. Deltok i restrukturering av eiendomsavdelingen. Utleie, forhandlinger, kundepleie, drift- og vedlikehold av eiendommene. Vedlikehold av hjemmeside.

**Management Consulting** 2006 – 2009  
**Prosjekter**

Økonomistyring og budsjettering	Probat AS
Prosjektledelse - Fenistra	Høegh Eiendom AS
Konseptutvikling	World Trade Center, Oslo

**Næringsmegler/Partner** 1997 – 2005  
**Salg og utleie av næringseiendom**

Salg og utleie av næringseiendom og utviklingsprosjekter, samt leietakerrådgivning. Involvert i alle faser av transaksjonene, fra innsalg til endelig kontrakt.

Engasjert i følgende selskaper : *NAI First Partners, Domene Eiendom AS, Hadrian Eiendom AS, DTZ Realkapital*

**Forhandlersjef** 1996 – 1997  
**Ergosoft**

Hovedansvar for salg av økonomistyringssystemer via forhandlernettsverk. Personalansvar for 4 medarbeidere. Salg, support, kursing og opplæring.

**Eiendomssjef** 1993 – 1996  
**Olav Thon Gruppen**

Totalansvar for forvaltningen av en portefølje næringseiendommer i Oslo. Utleie, forhandlinger, kundepleie, drift- og vedlikehold av eiendommene. Rapporterte direkte til Olav Thon og Halgrim Thon.

## UTDANNELSE

**MBA/Siviløkonom** 1991 – 1992  
University of Colorado at Boulder fordypning i finans

Bachelor of Science 1989 – 1992  
University of Colorado at Boulder business administrasjon, markedsføring

DH-Kandidat 1987 – 1989  
Økonomisk College, Oslo

Fenrik 1985 – 1987  
Befalsskolen – BSLV 1 år som sersjant i Lakselv og Fredrikstad

Examen Artium 1982 – 1985  
Linderud videregående skole, Oslo



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 31.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 3.06.22

**Selskapsnummer:** 35 **Selskapsnavn:** Nordvoll Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Christine Krosby og Tobias Waaler er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Markiseduker</b></p> <p>Punktet om markiseduker i vedlikeholdsplanens fremskyndes, og flyttes til planens del for 2023. Denne delen vedtas i egen sak.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Velferdsrommet</b></p> <p>10 000 kroner settes av til oppussing i velferdsrommet. Arbeidet gjennomføres på høstdugnad.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 6 Støydemping i trappeganger**

Forslaget innarbeides i vedlikeholdsplanens punkt Bygg – Vedlikehold i oppganger med en øvre kostnadsramme på 250 000 kroner.

- For  
 Mot

**Sak 7 Lys i oppgang**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Installere automatisk tenning av lys ved bevegelse i oppgangen, slik at lyset kommer på når det er ferdsel der, uavhengig av lyset ute. Dette er etter min vurdering å anse som en sikkerhetsoppgradering, og skal ikke avhenge av et budsjett for framtidig vedlikehold, men tas øyeblikkelig.  
 Styrets innstilling

**Sak 8 Lys i kjeller**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Installere automatisk tenning av lys ved bevegelse i kjelleren, slik at lyset kommer på når det er ferdsel der. Dette er etter min vurdering å anse som en sikkerhetsoppgradering, og skal ikke avhenge av et budsjett for framtidig vedlikehold, men tas øyeblikkelig.  
 Styrets innstilling

**Sak 9 Sykkelrom**

Utrede bygging av låsbart sykkelstur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom.

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 10 Innkjøp av bord og stoler/benker**

Borettslaget kjøper inn sammenleggbare bord i plast samt klappstoler evt. festivalbord i tre med tilhørende trebenker.

For

Mot

**Sak 11 Nye tørkeskap**

Nye tørkeskap prioriteres og fullføres så snart som det lar seg gjøre og prioriteres, som feks fremfor utskiftning av rullesten og hellelegging.

For

Mot

**Sak 12 Vedlikeholdsplanens del 3 - 2023 og 2024**

Forslaget vedtas

For

Mot

**Sak 13 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

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

For

Mot

**Sak 14 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 90 000 kroner.

For

Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 15 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

Espen Moe Olsen

**Varadelegat** (1 skal velges)

Eirik Høystakli

**Sak 16 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

Bjørn Vestgård

**Styremedlem 1 år** (1 skal velges)

Espen Moe Olsen

**Styremedlem 2 år** (1 skal velges)

Torgeir Nørbech

**Varamedlem** (4 skal velges)

Inger Lise Øhman Meisingset

Maiken Katrine Weidle

Maria Klemp Dolmen

Sjur Kvalsheim

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.