



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 421 691	8 306 029
Sum inntekter		8 421 691	8 306 029
Kostnader			
Lønnskostnad		366 261	378 812
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 755	47 055
Annen driftskostnad		6 732 243	18 792 872
Sum kostnader		7 170 259	19 218 739
Driftsresultat		1 251 432	-10 912 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 922	20 073
Sum finansinntekter		49 922	20 073
Annen finanskostnad		2 644 518	1 446 646
Sum finanskostnader		2 644 518	1 446 646
Netto finans		-2 594 596	-1 426 573
Resultat før skattekostnad		-1 343 164	-12 339 283
Årsresultat		-1 343 164	-12 339 283
Totalresultat		-1 343 164	-12 339 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 343 164	-12 339 283
Sum overføringer og disponeringer		-1 343 164	-12 339 283



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		44 222 118	44 222 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		404 264	444 144
Sum varige driftsmidler		44 626 382	44 666 262
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		170 817	119 597
Sum finansielle anleggsmidler		170 817	119 597
Sum anleggsmidler		44 797 200	44 785 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			17 570
Andre fordringer		150 426	226 396
Sum fordringer		150 426	243 966
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 250 938	2 910 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 250 938	2 910 415
Sum omløpsmidler		1 401 364	3 154 381
SUM EIENDELER		46 198 564	47 940 241



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital		11 100	11 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		29 935 142	28 591 978
Sum opptjent egenkapital		-29 935 142	-28 591 978
Sum egenkapital		-29 924 042	-28 580 878
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 522 116	57 500 000
Øvrig langsiktig gjeld		18 490 503	18 442 901
Sum annen langsiktig gjeld		75 012 619	75 942 901
Sum langsiktig gjeld		75 012 619	75 942 901
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		336 724	11 973
Leverandørgjeld		773 263	528 601
Annen kortsiktig gjeld			37 644
Sum kortsiktig gjeld		1 109 987	578 218
Sum gjeld		76 122 606	76 521 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 198 564	47 940 241



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398125

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 854 054
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Kjerstin Holm
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 421 691	8 306 029
Sum inntekter		8 421 691	8 306 029
Kostnader			
Lønnskostnad		366 261	378 812
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		71 755	47 055
Annen driftskostnad		6 732 243	18 792 872
Sum kostnader		7 170 259	19 218 739
Driftsresultat		1 251 432	-10 912 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		49 922	20 073
Sum finansinntekter		49 922	20 073
Annen finanskostnad		2 644 518	1 446 646
Sum finanskostnader		2 644 518	1 446 646
Netto finans		-2 594 596	-1 426 573
Resultat før skattekostnad		-1 343 164	-12 339 283
Årsresultat		-1 343 164	-12 339 283
Totalresultat		-1 343 164	-12 339 283
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 343 164	-12 339 283
Sum overføringer og disponeringer		-1 343 164	-12 339 283



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		44 222 118	44 222 118
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		404 264	444 144
Sum varige driftsmidler		44 626 382	44 666 262
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		170 817	119 597
Sum finansielle anleggsmidler		170 817	119 597
Sum anleggsmidler		44 797 200	44 785 860
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			17 570
Andre fordringer			
		150 426	226 396
Sum fordringer		150 426	243 966
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 250 938	2 910 415
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 250 938	2 910 415
Sum omløpsmidler		1 401 364	3 154 381
SUM EIENDELER		46 198 564	47 940 241

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	11 100	11 100
Sum innskutt egenkapital	11 100	11 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	29 935 142	28 591 978
Sum opptjent egenkapital	-29 935 142	-28 591 978
Sum egenkapital	-29 924 042	-28 580 878
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	56 522 116	57 500 000
Øvrig langsiktig gjeld	18 490 503	18 442 901
Sum annen langsiktig gjeld	75 012 619	75 942 901
Sum langsiktig gjeld	75 012 619	75 942 901
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	336 724	11 973
Leverandørgjeld	773 263	528 601
Annen kortsiktig gjeld		37 644
Sum kortsiktig gjeld	1 109 987	578 218
Sum gjeld	76 122 606	76 521 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 198 564	47 940 241



Organisasjonsnr: 947 854 054
NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 459

Nordre Fjeldstad Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nordre Fjeldstad 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 24. april kl. 18:00 og lukker 27. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/459>

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , Ellingsrudkirken.

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av miljøutvalg
10. Valg av Driftutvalg
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Rådgiveren i OBOS er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som protokollvitner ble Anita Nordbyhaug og Anne-Karin Helgesen foreslått.



Sak 4

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 5

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.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 230 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte



Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Kristine Hansen
- Harald Aamoth
- Tommy Nilsen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eva Thorkildsen
- Ingrid Fossvold
- John Roar Berger
- Ståle Bie

Vedlegg

1. Valgkomite brl (2024).pdf

Sak 8

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:

- Remy Andre Skovlie

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Harald Aamoth

Sak 9

Valg av miljøutvalg

Roller og kandidater



Valg av 1 leder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Anne Kristine Hansen

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Anita Bjerregård

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Nina Høgli

Valg av 1 medlem 3 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 3:

- Eva Christin Fiedler Ihlen

Sak 10

Valg av Driftutvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 leder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Tommy Nilsen

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Richard Larsen

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Jarl-Egil Grønsveen

Sak 11

Valg av valgkomité



Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 1:

- Velges i salen

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Velges i salen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Remy Andre Skovlie	Trygve Nilsens Vei 28 I
Styremedlem	Harald Aamoth	Trygve Nilsens Vei 22 B
Styremedlem	Linda Maria Akinci	Erling Michelsens Vei 11 F
Styremedlem	Kjetil Sinnes Gauslaa	Trygve Nilsens Vei 18 C
Styremedlem	Richard Larsen	Erling Michelsens Vei 19 F
Varamedlem	John Roar Berger	Trygve Nilsens Vei 26 D
Varamedlem	Ståle Bie	Erling Michelsens Vei 15 A
Varamedlem	Ingrid Fossvoll	Trygve Nilsens Vei 28 F
Varamedlem	Eva Thorkildsen	Trygve Nilsens Vei 32 D

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Remy Andre Skovlie Trygve Nilsens Vei 28 I

Varadelegert

Harald Aamoth Trygve Nilsens Vei 22 B

Valgkomiteen

Gry Marianne Ødegård	Stenane 27
Bjørn Åge Hansen	Erling Michelsens Vei 19 B
Martin Johansen	Trygve Nilsens Vei 20 A
Heidi Kraft Johnsen	Trygve Nilsens Vei 22 B
Dag Einar Thorsen	Trygve Nilsens Vei 26 B

Miljøutvalg

Linda Akinci	Erling Michelsens vei 11 F
Anita Bjerregård	Erling Michelsens vei 15 E
Dior Kurta	Trygve Nilsens vei 30 D
Eva Christin Fiedler Ihlen	Erling Michelsens Vei 15F

Driftsutvalg

Ali Mahnin	Erling Michelsens Vei 21F
Hans Jørgen Bye	Trygve Nilsens vei 20 B
Jarl-Egil Grønsveen	Trygve Nilsens vei 28 K
Richard Larsen	Erling Michelsens vei 19 F



Generelle opplysninger om Nordre Fjeldstad Borettslag

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter.

Nordre Fjeldstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854054, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

110 46

Første innflytting skjedde i 1980. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Nordre Fjeldstad Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Til og med april 2024 er det gjennomført 12 ordinære styremøter i tillegg til konstituering, regnskaps- og budsjettmøte med OBOS. Det er avholdt en sosial samling for sittende og avgåtte styre og utvalgsmedlemmer i fellesrommet. Vår- og høstdugnad har blitt gjennomført med god innsats av fremmøte og til nytte for oss alle. I tillegg har det vært avholdt ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med verandaprojektet samt eventuell garasjebygging.

Styremøtene har hatt søkelys på å få lukket aldrende beboersaker. Saker etter prosjektet i regi av Håndverkeriet har blitt fikset eller forsøkt løst med annen leverandør. Etter en litt treg start har vi positiv erfaring med og gode tilbakemeldinger på OP Bygg.

Vi har sett at manglende vedlikehold i form av maling og lignende over tid medfører følgeskader. Disse må rettes av eksternt firma, noe som gir merkostnader for oss alle. Vi har observert at manglende vedlikehold, spesielt maling, over tid medfører følgeskader som krever eksternt hjelp og øker kostnadene for alle. Oppfordringen til beboere om å delta i en "egen-dugnad" for maling er fortsatt gjeldende, og vi oppfordrer de som ikke kan utføre dette selv til å kontakte styret for assistanse.

Vi har mottatt verdifulle meldinger fra beboere om påkjørsler og andre skader, og vi setter pris på dette bidraget som hjelper med å kontrollere kostnadene.

Styret følger fortsatt OBOS sine anbefalinger angående budsjettering for å ha handlingsrom for variasjoner gjennom året og opprettholder et balansert budsjett.

Låneopptak i forbindelse med verandaprojektet tas opp i etapper slik at vi ikke betaler renter før vi må.

Styret har siden siste ordinære generalforsamling informert om forventede projektkostnader samt lånebehov i forbindelse med verandaprojektet. Det har blitt avholdt ekstraordinær generalforsamling omkring type rekkverk på verandaene samt eventuell ekstra garasjerekke. Rekkverk i tre er fortsatt foretrukket, og er en god løsning da dette harmonerer godt med uttrykket på bygningsmassen.



Vi får med dette noen lavere initiale kostnader, men vil være nødt til å leie inn malere med jevne mellomrom. Muligheten til å male rekkverket gjør at vi lettere kan endre farge på husene ved neste korsvei. Ut fra erfaringer forventer vi en redusert arbeidstid samt at stordriftsfordelen øker utover i prosjektet. Selvaag og deres underleverandør Traust følger framdriftsplanen, og vi har valgt en åpen bok-løsning for kostnadskontroll og lavest mulige kostnader også etter pilot-byggene.

Selvaag og deres underleverandør, Traust, virker å nå følge framdriftsplanen. Vi får ukentlige oppdateringer som vi har videreformidlet der dette har vært hensiktsmessig. Grunnet liten interesse fra beboerne uten egen garasje plass utgikk bygging av en ekstra garasjerekke. I og med at felleskostnadene ikke er differensiert mellom de 99 beboere som disponerer egen garasje og de 12 uten har styret tatt kontakt med OBOS' juridiske avdeling.

Etter dialog med denne differensierer vi felleskostnadene for de med garasje og de uten med utgangspunkt i vedlikeholdskostnadene knyttet til disse. Det vil også bli gjort en gjennomgang av hvilke enheter som har bygget ut slik at fordelingsnøkkelen blir riktig. Denne danner grunnlaget for felleskostnadene. Ulovlige parkeringer vil framover bli håndtert strengt, med risiko for borttauing for eiers regning.

Etter avklaringer rundt rekkverk vil styret fullføre arbeidet med designhåndboken. Innholdet har modnet gjennom at styret har benyttet det arbeidet som referanse i avklaringer av beboersaker. Kommunen har fått skisse til hva vi tenker å bruke arealet ved den gamle lekeplassen slik de tidligere krevde.

Styret har i parallell søkt og fått midler til oppgradering av utearealer. Styret ønsker å bruke disse midlene for å gjøre overnevnte område mer tilgjengelig for beboerne. Styret har også sett på muligheten for å åpne opp interne gangveier samt hva som kan gjøres i forhold til vanskjøttede og rotete områder.

Vi kan ikke unnlate å kommentere vinteren som har vært. En må 20 år tilbake i tid for å finne maken til det været vi har hatt i Oslo i vinter. Dette har gitt seg utslag i store problemer relatert til snørydding og -strøing. Til tross for en noe høyere betaling og -prioritet opplevde vi at Vaktmesterkompaniet slet med å holde tritt, noe som resulterte i gjensnødde internveier og frustrasjon blant en del beboere.

Vi har derfor hatt dialog med andre borettslag og alternative tilbydere. Grunnet positive erfaringer i borettslag nærme oss har vi for vintersesongen 2024/25 valgt å gå for en avtale med "Laffens Drift og Vedlikehold". Dialogen med beboere er viktig, og vi oppfordrer til tilbakemeldinger.

Ordningen med Telia knyttet til internett og tv tjenester over det gamle kabelnettet har fungert etter forventning. Binding går ut i disse dager og styret vurderer andre tilbydere. Hovedskillet her er om man skal gå beholde lineær-tv eller la dette være opp til hver enkelt enhet. Det er i Oslo etter hvert ganske mange borettslag som har gått over til fiberløsninger uten binding til tv-pakker.



Både OBOS OpenNet og Telia er interesserte i å drifte fibernett her hos oss. Informasjon om dette vil bli lagt ut på Vibbo.

Fremover vil styret fokusere på å slutføre verandaprojektet, gjennomgå kjente vedlikeholdsbehov, inkludert drenering av murene langs husrekkene. I kommende periode er det fem år siden forrige helhetlige tilstandsrapport med anbefaling på vedlikehold. Styret vil derfor bestille en oppdatering av rapporten fra 2019. Dialogen angående rådgivning og støtte til ENØK-tiltak vil fortsette det kommende året.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr. 8 421 69.

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr. -7 170 259.

Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -2 644 518.

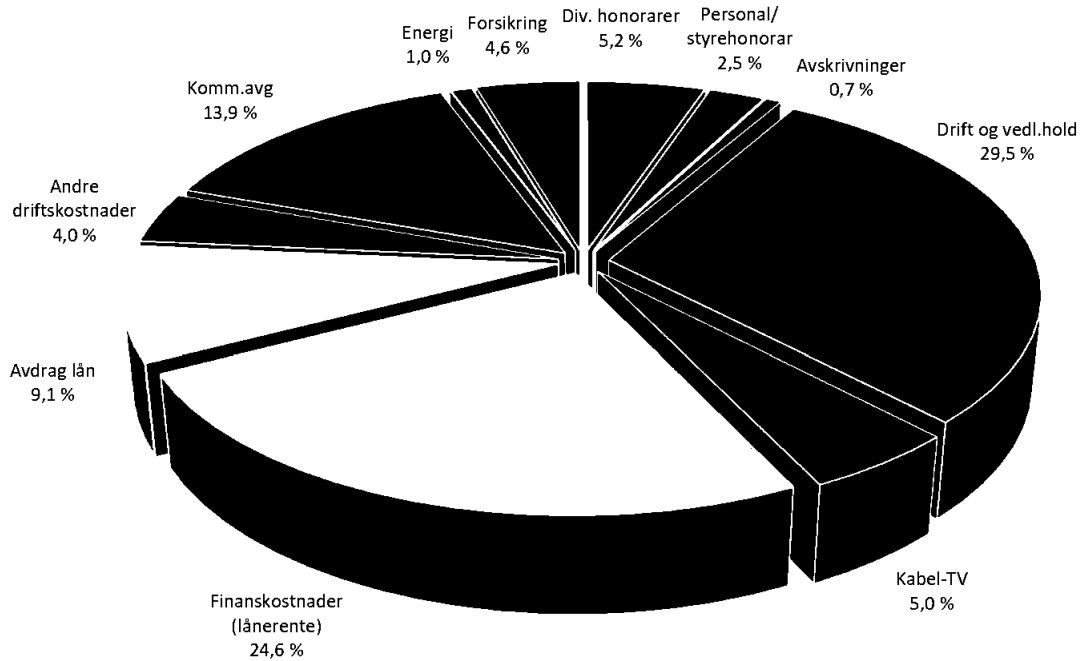
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 18.000.000 til større vedlikehold som omfatter balkong rehabilitering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Fjeldstad Borettslag.



Lån

Nordre Fjeldstad Borettslag har lån i OBOS-Banken.
lån nr. 98207995703, annuitetslån, 5,74 % rente, månedlige forfall.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økes med ca. 5,3%.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 13,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Fjeldstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Fjeldstad Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 967 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Aistad
Statsautorisert revisor



NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG ORG.NR. 947 854 054, KUNDENR. 459

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 576 163	-3 465 045	2 576 163	291 377
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 343 164	-12 339 283	944 667	923 900
Tilbakeføring av avskrivning 15	71 755	47 055	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	11 610 841	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler 15	-31 875	-91 626	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 17	0	6 814 817	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 17	-977 884	0	-141 000	-881 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 618	-596	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-2 284 786	6 041 208	803 667	42 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	291 377	2 576 163	3 379 830	334 277
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	1 401 364	3 154 381		
Kortsiktig gjeld	-1 109 987	-578 218		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	291 377	2 576 163		



NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 007 030	7 346 381	7 990 000	9 039 000
Ladeinntekter EL-bil		53 456	0	0	0
Andre inntekter	3	361 205	959 648	0	18 000 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 421 691	8 306 029	7 990 000	27 039 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 261	-46 812	-48 000	-48 000
Styrehonorar	5	-220 000	-210 000	-220 000	-230 000
Avskrivninger	15	-71 755	-47 055	0	0
Revisjonshonorar	6	-16 875	-9 750	-12 000	-14 000
Andre honorarer		-101 000	-122 000	-130 000	-108 000
Forretningsførerhonorar		-142 705	-136 955	-142 433	-151 200
Konsulenthonorar	7	-297 409	-185 269	-150 000	-100 000
Kontingenter		-22 200	-22 200	-23 000	-23 000
Drift og vedlikehold	8,14	-3 181 577	-15 805 783	-855 000	-18 900 000
Forsikringer		-491 087	-444 612	-480 000	-540 000
Kommunale avgifter	9	-1 501 976	-1 230 225	-1 453 400	-1 694 200
Energi/fyring		-107 920	-134 374	-100 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-537 326	-458 394	-460 000	-550 000
Andre driftskostnader	10	-433 168	-365 310	-373 500	-435 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 170 259	-19 218 739	-4 447 333	-22 914 300
DRIFTSRESULTAT		1 251 432	-10 912 710	3 542 667	4 124 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	49 922	20 073	0	0
Finanskostnader	12	-2 644 518	-1 446 646	-2 598 000	-3 200 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 594 596	-1 426 573	-2 598 000	-3 200 800
ÅRSRESULTAT		-1 343 164	-12 339 283	944 667	923 900
Overføringer:					
Udekket tap		-1 343 164	-12 339 283		

**NORDRE FJELDSTAD BORETTSLAG****BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 080 000	43 080 000
Tomt		1 142 118	1 142 118
Andre varige driftsmidler	15	404 265	444 145
Miljøbankkonto, øremerket		170 817	119 597
SUM ANLEGGSMIDLER		44 797 200	44 785 860
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	17 570
Forskuddsbetalte kostnader		150 426	138 648
Andre kortsiktige fordringer		0	87 748
Driftskonto OBOS-banken		931 758	633 060
Sparekonto OBOS-banken		56 002	1 531 727
Sparekonto OBOS-banken II		263 178	745 628
SUM OMLØPSMIDLER		1 401 364	3 154 381
SUM EIENDELER		46 198 564	47 940 241
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 111 * 100		11 100	11 100
Udekket tap	16	-29 935 142	-28 591 978
SUM EGENKAPITAL		-29 924 042	-28 580 878
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	56 522 116	57 500 000
Borettsinnskudd	18	18 323 900	18 323 900
Avsetning bomiljøtiltak	19	166 603	119 001
SUM LANGSIKTIG GJELD		75 012 619	75 942 901
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		773 263	528 601
Påløpte renter		270 362	11 973
Påløpte avdrag		66 362	0
Påløpte kostnader		0	37 644
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 109 987	578 218
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 198 564	47 940 241
Pantstillelse	20	75 835 000	75 835 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2024

Styret i Nordre Fjeldstad Borettslag

Remy Andre Skovlie

Linda Maria Akinci

Kjetil Sinnes Gauslaa

Harald Aamoth

Richard Larsen

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 709 856
Parkering	285 500
Eiendomsskatt	44 724
Felleskostnader oktober leilighet 1033	-5 950
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 034 130

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-23 500
For mye betalt parkering tidligere år (refundert)	-3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 007 030

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Garasjer	7 000
Ladepunkt	43 875
Tilskudd Oslo kommune	289 630
Utleie	20 700
SUM ANDRE INNETEKTER	361 205

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

Arbeidsgiveravgift	-45 261
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 261

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 220 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 802, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-43 099
AFRY Norway AS	-254 310
SUM KONSULENTHONORAR	-297 409

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag AS	-1 869 591
Håndverkeriet AS	-406 450
Drift/vedlikehold bygninger	-350 352
Drift/vedlikehold VVS	-43 040
Drift/vedlikehold elektro	-204 274
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-175 994
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-30 873
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 199
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 925
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-15 880
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 181 577

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

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

Eiendomsskatt	-44 863
Vann- og avløpsavgift	-853 702
Feieavgift	-12 623
Renovasjonsavgift	-590 788
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 501 976

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-500
Container	-87 348
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 350
Verktøy og redskaper	-5 011
Snørydding	-186 465
Gressklipping	-45 000
Andre fremmede tjenester	-2 100
Trykksaker	-1 763
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 080
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 802
Andre kontorkostnader	-2 774
Telefon, annet	-44 355
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-14 238
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-433 168

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 479
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 443
SUM FINANSINNTEKTER	49 922

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 642 287
Renter på leverandørgjeld	-2 231
SUM FINANSKOSTNADER	-2 644 518

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1983	43 080 000
SUM BYGNINGER	43 080 000

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.110/bnr.46

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

**NOTE: 14****REHABILITERING**

Byggetekn.kons.honorar		452 489
Andre konsulent honorar		71 262
Selvaag AS		15 106 893
Håndverkeriet AS		406 450
Oslo Kommune		44 232
Kostnadsføring prosjekt		-16 081 326
SUM		0

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Kjøkkenmodul		
Tilgang 2021	66 459	
Avskrevet tidligere	-9 968	
Avskrevet i år	-6 645	49 846
Møbler		
Tilgang 2020	343 528	
Avskrevet tidligere	-68 706	
Avskrevet i år	-34 353	240 469
TV		
Tilgang 2021	30 289	
Avskrevet tidligere	-9 085	
Avskrevet i år	-6 057	15 147
Lekeapparat		
Tilgang 2013	206 038	
Avskrevet tidligere	-206 037	1
Avfallsanlegg		
	234 498	
Avskrevet tidligere	-234 497	1
Solskjerming		
Tilgang 2022	91 626	
Tilgang 2023	31 875	
Avskrevet i år	-24 700	98 801
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		404 265
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-71 755

**NOTE: 16****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-57 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	977 884
	-56 522 116
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-56 522 116

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983 -18 323 900

SUM BORETTSINNSKUDD -18 323 900

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -166 603

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -166 603

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	18 323 900
	56 522 116
Påløpte avdrag	66 362
TOTALT	74 912 378

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	43 080 000
Tomt	1 142 118
TOTALT	44 222 118



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

KONTAKT MED STYRET

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Styret kan også nås pr. e-post til nordrefjeldstad@styrommet.no

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.

NØKLER/SKILT

Det skal være standard navneskilt på alle postkasser, ikke håndskrevne lapper. Hvor dere bestiller navneskiltene står på innsiden av postkassen.

LEIE AV FELLESROM

Fellesrommet er tilgjengelig for utleie for beboere i Nordre Fjeldstad borettslag. Vi samles også her ved dugnader og de felles arrangementer vi har gjennom året. De fremstår som nyoppussede rom med fine og lyse flater. Det er plass til ca 30 personer rundt spisebordet. I tillegg er det 3 -4 hyggelige sittegrupper ettersom hvordan man møblerer. Det er tilrettelagt for de yngre med blant annet en liten klatrevegg, tumlematter og sakkosekker i eget rom. Det er et fint og godt utstyrt kjøkken. Vilkår for utleie er oppdatert og er tilgjengelig på Vibbo under tema «Fellesrommet i TN 16F».

FORSIKRING

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6594687. 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.

Røykvarsler i hver etasje er montert med en sentral i hvert småhus og driftes av borettslaget. 24t serviceavtale er etablert med beboertelefon.

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. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

AVTALE OM LEVERANSE AV ELEKTRISK KRAFT

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Nordre Fjeldstad 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 kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



KABEL-TV OG INTERNETT

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Fra 01.mars 2021 har borettslaget inngått kollektiv avtale om både bredbånd og TV.

OMSETNING AV BOLIGER I 2023

Det har vært omsatt 6 boliger.

I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Pris
3	3	4 166 667
2	4	5 187 500
1	5	4 900 000

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

2021-2022	Rehabilitering av garasjer og montering av ladeinfrastruktur.	
2021	Montert nettet røykvarsler og etablert brannskiller på loft mellom leiligheter	
2020	Oppussing av fellesrommet	
2019	Vedlikeholds rapport	Utarbeidet av Selvaag
2018-2019	Vindus- og faserehabilitering	Slutfase, ferdigstillelse
2017	Vindus- og faserehabilitering	Oppstart
2016	Vindus- og faserehabilitering	Oppstart forprosjekt
2016	Piperehabilitering	Oppstart september 2016.
2015-2016	Utskifting av garasjeporter	Utskifting av garasjeporter i garasjeanlegg 1, 2 og 3.
2015	Utarbeidet vedlikeholds nøkkel	Med bistand fra OBOS Prosjekt AS er det utarbeidet Vedlikeholdsnøkkel med årlig tiltaksplan 2016-2020
2015	Slamsuging av overvannskummer	Slamsuging av overvannskummer i regi av Gravco. Følges opp i 2020.



Miljøutvalget

Miljøutvalget har i perioden mai 2023 til april 2024, bestått av 4 medlemmer. Vi samarbeider godt og har fordelt ansvaret for de ulike arrangementer oss imellom. Vi er med på å arrangere vår- og høstdugnad med Driftsutvalget. Vi sørger for mat og drikke og er til stede i lokalet under og etter dugnaden. MU har ansvar for årlige arrangementer som Kanefart og Julegrantenning og Barnas Aktivitetsdag. Dette er med på å skape gode minner for barna og familiene.

For å samle beboere på tvers av alder, har vi arrangert to møter hvor beboere delte kunnskap om hagestell og tips om blomster.

Første MU-møtet ble holdt 12. juni og plan for høsten 2023 ble lagt. Søndre og Nordre BL samarbeidet om Kanefarten og Julegrantenningen. 28. februar møttes vi for å legge plan for våren. Til sammen har det vært 4 møter i MU i tillegg til god kommunikasjon på andre måter.

MU har ansvar for å drifte og leie ut fellesrommene, noe vi har fordelt på alle i løpet av året.

Fellesrommene fremstår velstelt da vi passer godt på de med gode rutiner ved overlevering av nøkkel før og etter utleien. Vi får inn forslag til forbedring og følger dette opp. I tillegg renses sofaene og teppene, så de skal holde seg pene lengre.

Antall utleie-dager har sunket i løpet av 2024, så vi endrer pris igjen i håp om at beboere benytter seg enda mer av felleslokalet som en storstue vi eier sammen.

Vennlig hilsen Miljøutvalget i Nordre Fjeldstad BL

Driftutvalget

I fjor gjennomførte Driftsutvalget dugnad på våren og på høsten. Deltagelsen har vært god og alle planlagte oppgaver har blitt gjennomført. Det fungerer godt med containere fra Ragn Sells og vi har fått kasser til spesialavfall fra kommunen i de tidsrommene vi har ønsket. Det går dessverre bare å få disse for 1 uke av gangen, og vi prøver også i fortsettelsen å få disse på plass den uken vi har dugnad.

I sommer ble det malt gjerder som står på borettslagets fellesarealer. Dette ble utført av driftutvalgets medlemmer.

Asfalt på garasjeanlegg 4 har blitt utbedret. Det ble lagt på et lokk med asfalt der det er utfordring med ustabil grunn. Forhåpentligvis gjør dette at det ikke dukker opp nye hull der på en stund. Det ble også lappet en del andre hull på indre veier og parkeringsplasser. Vi vurderer fortløpende når det blir aktuelt å bestille videre utbedringer.

I vinter har det vært store utfordringer med å få måkt borettslaget, spesielt på indre veier der man ikke kan bruke store brøytebiler. Noe av årsaken til dette var de enorme snømengdene som kom på kort tid og gjorde at Vaktmesterkompaniet måtte prioritere å måke kommunale veier istedet. Selv om de måkte alle veiene våre etter avtale, så var det ikke uten tett oppfølging og mange vennlige påminnelser, og ofte i seneste laget.

I tillegg til snøkaos så bestemte avfallssekkene i våre søppelcontainere seg for å krangle. Strømbergs, som er leverandør av disse, har vært hos oss 3 ganger for å utbedre feil og sekken til papiravfall ved garasjeanlegg måtte byttes fordi den var slitt. Når denne var byttet gikk det ikke lenge før snøhaugen ved innkjøringen til garasjeanlegget ble så stor at søppelbilen ikke kom forbi. Bortkjøring av snø ble bestilt, men forsinket da lastebiler og snødeponier var vanskelige å oppdrive. Til slutt ble denne snøhaugen flyttet internt, og søppelbilen kunne igjen komme for å ta med avfall.

Driftutvalgets medlemmer har gjennom vinteren stått på for å holde trapper og småveier åpne med strøing og fjerning av snø. Vi har holdt strøkassene med grus etter hvert som de begynte å bli tomme. Disse er nå etterfylt.

Maleordningen er videreført slik at beboere selv kan kjøpe maling etter godkjenning av «maleansvarlig» for så å få refundert beløpet.

Det ble avholdt ett møte for driftsutvalget før høstdugnaden og det skal avholdes et nytt møte før vårdugnaden. Gjennom vinteren har vi hatt jevnlig kontakt på telefon.



Styre	Gjenvalg?	Valgkomiteens innstilling
Harald Aamoth	Ja	Harald Aamoth
Linda Akinci	Nei	Anne Kristine Hansen
Kjetil Sinnes Gauslaa	Nei	Tommy Nilsen (Leder og ett styremedlem er ikke på valg)
Styre, vara		
John Roar Berger	Ja	John Roar Berger
Eva Thorkildsen	Ja	Eva Thorkildsen
Ståle Bie	Ja	Ståle Bie
Ingrid Fossvold	Ja	Ingrid Fossvold
Miljøutvalg		
Linda Akinci, leder	Nei	Anne Kristine Hansen, leder
Anita Bjerregård	Ja	Anita Bjerregård
Dior Kurta	Nei	Nina Høgli, TN12D
Eva Christian Fiedler Ihlen	Ja	Eva Christin Fiedler Ihlen
Driftsutvalg		
Richard Larsen, leder	Ja, men ikke som leder	Tommy Nilsen, leder
Hans Jørgen Bye	Nei	Richard Larsen
Jarl-Egil Grønsveen	ja	Jarl-Egil Grønsveen
Ali Mahnin	Nei	

*Velges både som styremedlem og utvalgsleder for to år.

Ny leder i miljøutvalg*

Ny leder i driftsutvalg*



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 24.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.24

Selskapsnummer: 459 Selskapsnavn: Nordre Fjeldstad 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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiveren i OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitne</p> <p>Som protokollvitner ble Anita Nordbyhaug og Anne-Karin Helgesen foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 230 000.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Anne Kristine Hansen
 Harald Aamoth
 Tommy Nilsen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- Eva Thorkildsen
 Ingrid Fossvold
 John Roar Berger
 Ståle Bie

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Remy Andre Skovlie

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Harald Aamoth

Sak 9 Valg av miljøutvalg

Leder (kun 1 skal velges)

- Anne Kristine Hansen

Medlem 1 (kun 1 skal velges)

- Anita Bjerregård

Medlem 2 (kun 1 skal velges)

- Nina Høgli

Medlem 3 (kun 1 skal velges)

- Eva Christin Fiedler Ihlen



Sak 10 Valg av Driftutvalg

Leder (kun 1 skal velges)

Tommy Nilsen

Medlem 1 (kun 1 skal velges)

Richard Larsen

Medlem 2 (kun 1 skal velges)

Jarl-Egil Grønsveen

Sak 11 Valg av valgkomité

Medlem 1 (kun 1 skal velges)

Velges i salen

Medlem 2 (kun 1 skal velges)

Velges i salen



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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