



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 542 349  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 02.07.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 952 658	1 748 170
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 952 658</b>	<b>1 748 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		2 705 458	1 171 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 819 558</b>	<b>1 262 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-866 900</b>	<b>485 577</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 225	3 897
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 225</b>	<b>3 897</b>
Annen finanskostnad		486 502	310 416
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>486 502</b>	<b>310 416</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-475 277</b>	<b>-306 519</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 342 177	179 058
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		44 425 200	44 425 200
Sum varige driftsmidler		44 425 200	44 425 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		7 190	913 975
Sum finansielle anleggsmidler		7 190	913 975
Sum anleggsmidler		44 432 390	45 339 175
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		173 319	49 066
Sum fordringer		173 319	49 066
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		873 407	1 051 097
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		873 407	1 051 097
Sum omløpsmidler		1 046 726	1 100 163
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 479 116</b>	<b>46 439 337</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 858 632	3 200 809
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 858 632</b>	<b>3 200 809</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 861 832</b>	<b>3 204 009</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 107 398	17 443 596
Øvrig langsiktig gjeld		25 661 800	25 661 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>42 769 198</b>	<b>43 105 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>42 769 198</b>	<b>43 105 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 890	1 817
Leverandørgjeld		810 714	115 556
Annen kortsiktig gjeld		33 481	12 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>848 085</b>	<b>129 932</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 617 283</b>	<b>43 235 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 479 116</b>	<b>46 439 337</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415064

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 542 349  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 952 658	1 748 170
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 952 658</b>	<b>1 748 170</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	91 280
Annen driftskostnad		2 705 458	1 171 313
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 819 558</b>	<b>1 262 593</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-866 900</b>	<b>485 577</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 225	3 897
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 225</b>	<b>3 897</b>
Annen finanskostnad		486 502	310 416
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>486 502</b>	<b>310 416</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-475 277</b>	<b>-306 519</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 342 177	179 058
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</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			
Sum varige driftsmidler		44 425 200	44 425 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		7 190	913 975
Sum anleggsmidler		44 432 390	45 339 175
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		173 319	49 066
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		873 407	1 051 097
Sum omløpsmidler		873 407	1 051 097
Sum omløpsmidler		1 046 726	1 100 163
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 479 116</b>	<b>46 439 337</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 858 632	3 200 809
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 858 632</b>	<b>3 200 809</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 861 832</b>	<b>3 204 009</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 107 398	17 443 596
Øvrig langsiktig gjeld	25 661 800	25 661 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>42 769 198</b>	<b>43 105 396</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>42 769 198</b>	<b>43 105 396</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 890	1 817
Leverandørgjeld	810 714	115 556
Annen kortsiktig gjeld	33 481	12 559
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>848 085</b>	<b>129 932</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 617 283</b>	<b>43 235 328</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>45 479 116</b>	<b>46 439 337</b>



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 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 2023

Nordahl Brunsgt. 18 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 14. mai 2023

Selskapsnummer: 5593





## Velkommen til årsmøte i Nordahl Brunsgt. 18 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:

Avstemningen åpner 10. mai kl. 12:00 og lukker 14. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5593>

### 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. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2022
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordahl Brunsgt. 18 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

André Rognes er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap 2022

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra borettslagets egenkapital.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at årsrapport og årsregnskap for 2022 godkjennes, samt at årsresultatet overføres fra borettslagets egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, årets resultat overføres fra borettslagets egenkapital.

### Vedlegg

1. 5593 - Årsrapport 2022.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av styrehonorar

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

### Styrets innstilling

Det er i år foreslått **kr 100 000** utbetalt for siste styreperiode for styrets øvrige medlemmer. Denne summen er satt sammen av to faktorer

- et ekstraordinært honorar på **kr 50 000** som utbetales til Silje Wahl for den formidable koordineringsinnsatsen hun har gjort i siste styreperiode i forbindelse med rørarbeidene i borettslaget.
- **kr 50 000** som fordeles mellom de øvrige styremedlemmene (styreleder er ikke med i denne fordelingen da hans honorar er forskuddsuttbetalt i henhold til avtale for eksternt styreledelse).

Beløpet som er foreslått er i tråd med budsjettet for 2023.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen skal i år velge en styreleder, et styremedlem og et varamedlem.

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Fredrik Arntzen  
Carl Fredrik har vært borettslagets eksterne styreleder siden 2019. Han er eier av selskapet Fornebu Forvaltning AS som blant annet leverer tjenester som ekstern styreledelse.

#### Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elise Grepshy  
Elise har bodd i borettslaget siden høsten 2022 og jobber til daglig som advokatfullmektig i Advokatfirmaet Thommessen AS.

#### Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frida Herland Eide  
Frida har bodd i borettslaget siden april 2022 og stiller som kandidat som varamedlem for ett år.

### Vedlegg

1. Tilbud Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	2022 – 2023
Styremedlem	Julia Ryen Sannæs	2022 – 2023
Styremedlem	Silje Andrea Berger Wahl	2022 – 2023
Varamedlem	Gunnar Brathammer	2022 – 2023

Styrets medlemmer består i dag av en mann og to kvinner.

### Generelle opplysninger om Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987542349, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har adresse Nordahl Bruns gate 18 med tilhørende gårds- og bruksnummer 208/464

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.

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID 2022/2023

Det har vært et uvanlig krevende år for styrets medlemmer. Flere større vedlikeholdsoppgaver kom mer eller mindre på samme tid noe som har medført et betydelig arbeid.

Styret har delt informasjon både på Vibbo og på borettslagets Facebookside fortløpende hele året. Under følger en oversikt over de tiltakene som har tatt mest tid for styret. Utover dette så har det blitt utført mindre løpende vedlikehold av borettslagets bygningsmasse.

Det har som forrige styreperiode vært et veldig godt samarbeid mellom styrets medlemmer. Utover de faste styremøtene har det vært hyppig dialog medlemmene mellom, både på telefon og styrets interne WhatsApp gruppe. Borettslaget har hatt to svært engasjerte styremedlemmer som har gitt et stort bidrag til å ivareta borettslaget på en imponerende måte.

### Radiator/rørprosjektet

Borettslaget har hatt et gammelt feiljustert og underdimensjonert radiatoranlegg. Dette har medført til tider svært varierende levering av varme i de forskjellige andelene i flere år, samt at borettslaget i tillegg har hatt flere vannlekkasjer.

Dette arbeidet har vært komplisert og det har underveis i arbeidet vært flere løpende utfordringer som styremedlem Silje Wahl har koordinert utmerket. Det er firma Rørlegger Sentralen som har utført arbeidet.

Det som også har blitt avdekket i løpet av arbeidet er at rørene er nesten tette på grunn av magnetitt og biofilm. Det er nå montert filtre som vil fjerne noe av magnetitten men ikke biofilmen. Biofilm fjernes ved kjemisk rens og dette utføres i år.

### Ekstraordinær digital generalforsamling

Styret så seg nødt til å avholde en ekstraordinær generalforsamling rett før jul for å benytte borettslagets øremerkede midler pålydende kr 900 000 for å dekke de store kostnadene knyttet opp mot radiator/rørprosjektet.

### Låneopptak 2023

Da arbeidet fortsatt gir oss noen utforutsette kostnader så har styret sett seg nødt til å ta opp et driftslån i Obos-banken på kr 900 000 for å dekke alle kostnadene og samtidig gi borettslaget en mer forutsigbar økonomisk likviditet i årene som kommer. Det er ingen ønskelig situasjon og skulle gjerne vært unngått, men styret er nødt til å ivareta borettslagets vedlikehold på best mulig måte, herunder også radiatorer/rør.

### Norsk Brannvern

Styret har også inngått avtale med Norsk Brannvern som innebærer blant annet en årlig kontroll av brannvarslere og batteribytte.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak vedlikehold av radiator/rør som ikke var hensyntatt i budsjettet for 2022.

### 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det ble ikke foretatt noen individuelle nedbetalinger av borettslagets andelseiere i 2022.

### 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.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 311 000 til ordinært 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 2023 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag.

### Lån

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag har et annuitetslån i OBOS-banken med 4,40 % flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 20 % økning av de ordinære felleskostnadene, fra 1 februar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

ORG.NR. 987 542 349, KUNDENR. 5593

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>970 230</b>	<b>1 174 927</b>	<b>970 230</b>	<b>198 640</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		-1 342 177	179 058	112 400	122 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-336 198	-381 778	-396 000	-269 000
Innskudd øremerket bankkonto		-7 189	-1 977	0	0
Uttak øremerket bankkonto		913 974	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-771 590</b>	<b>-204 697</b>	<b>-283 600</b>	<b>-147 000</b>
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>198 641</b>	<b>970 231</b>	<b>686 630</b>	<b>51 640</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		1 046 726	1 100 163		
Kortsiktig gjeld		-848 085	-129 932		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>198 641</b>	<b>970 231</b>		



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. 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>



BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BZAQG-25QTY-GWLT2-HCNE4-EH6TA-VU481



## NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

ORG.NR. 987 542 349, KUNDENR. 5593

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		822 700	692 194	679 512	930 852
Innkrevde felleskostnader	2	1 129 358	1 031 947	1 040 488	1 346 148
Andre inntekter	3	600	24 029	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 952 658</b>	<b>1 748 170</b>	<b>1 720 000</b>	<b>2 277 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-11 280	-14 100	-20 000
Styrehonorar	5	-100 000	-80 000	-100 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-7 007	-8 123	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-82 398	-80 075	-83 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-15 175	-2 671	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-1 762 772	-214 745	-311 000	-270 000
Forsikringer		-118 793	-108 837	-113 000	-144 000
Kommunale avgifter	9	-159 337	-147 081	-160 000	-181 000
Kostnader sameie		-25 522	-119 971	-44 000	-40 000
Energi/fyring	10	-283 963	-262 113	-244 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-174 336	-162 814	-169 000	-192 000
Andre driftskostnader	11	-76 156	-64 883	-70 500	-81 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 819 558</b>	<b>-1 262 593</b>	<b>-1 322 600</b>	<b>-1 497 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-866 900</b>	<b>485 577</b>	<b>397 400</b>	<b>780 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-866 900</b>	<b>485 577</b>	<b>397 400</b>	<b>780 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	11 225	3 897	0	5 000
Finanskostnader	13	-486 502	-310 416	-285 000	-663 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-475 277</b>	<b>-306 519</b>	<b>-285 000</b>	<b>-658 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 342 177</b>	<b>179 058</b>	<b>112 400</b>	<b>122 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	179 058		
Fra annen egenkapital		-1 342 177	0		



### NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

ORG.NR. 987 542 349, KUNDENR. 5593

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	40 025 200	40 025 200
Tomt		4 400 000	4 400 000
Øremerkede bankinnskudd	20	7 190	913 975
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 432 390</b>	<b>45 339 175</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		164 095	42 144
Andre kortsiktige fordringer	15	9 224	6 922
Driftskonto OBOS-banken		654 892	186 294
Sparekonto OBOS-banken		218 515	864 803
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 046 726</b>	<b>1 100 163</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>45 479 116</b>	<b>46 439 337</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 x 100		3 200	3 200
Annen egenkapital	16	1 858 632	3 200 809
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 861 832</b>	<b>3 204 009</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 107 398	17 443 596
Borettsinnskudd	18	25 661 800	25 661 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>42 769 198</b>	<b>43 105 396</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 481	12 559
Leverandørgjeld		810 714	115 556
Påløpte renter		3 890	1 817
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>848 085</b>	<b>129 932</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>45 479 116</b>	<b>46 439 337</b>
Pantstillelse	19	45 661 800	45 661 800
Garantiansvar		0	0



Oslo, 20. mars 2023

Styret i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/

Julia Ryen Sannæs /s/

Silje Andrea Berger Wahl /s/

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

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

**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 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.

**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.

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital.

Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	699 260
Fjernvarme	221 862
Kabel-tv	176 736
Parkering	43 500
Kapitalkostnader på IN-lån	788 297
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	34 403
Overført til kapitalkostnader	-822 700
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 141 358</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-12 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 129 358</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	600
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>600</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</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 2021/2022, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 007.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 300
Administrasjonskostnad styreleder, Fornebu Forvaltning AS	-11 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-15 175</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-241 598
Drift/vedlikehold VVS	-1 376 092
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 346
Drift/vedlikehold heisanlegg	-86 358
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 676
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 703
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 762 772</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-82 398
Renovasjonsavgift	-76 938
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-159 337</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-28 536
Fjernvarme	-255 427
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-283 963</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 835
Renhold ved firmaer	-55 380
Andre fremmede tjenester	-9 703
Trykksaker	-256
Andre kontorkostnader	-1 899
Bank- og kortgebyr	-2 720
Velferdskostnader	-1 289
Konstaterte tap	-74
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-76 156</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	324
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 901
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 225</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-486 502
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-486 502</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 2005	40 025 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 025 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.208/bnr.464

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	9 224
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>9 224</b>

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 200 809
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>3 200 809</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 46 år

Opprinnelig, 2008	-19 610 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 166 404
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	336 198
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-17 107 398</b>

Lånet er annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-25 661 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-25 661 800</b>

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 661 800
Pantelån	17 107 398
Beregnete IN-forpliktelser	1
<b>TOTALT</b>	<b>42 769 199</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 025 200
Tomt	4 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>44 425 200</b>

**NOTE: 20****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### 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.

### Borettslagets takterrasse

Etter bruk av takterrassen er det viktig å huske på at man skal rydde opp etter seg. Bruk av takterrassen meldes fra på borettslagets Facebookside.

### 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.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565852. 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.



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. april og 30. oktober** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## Energimerking

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

## Kabel-TV og bredbånd

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 915 09 000, eller se på deres hjemmeside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall	Tiltak
2023	Nytt tak over trappehus
2022	Maling av trappeoppganger
2022/23	Rehabilitering av radiatorer/varmtvannsrør
2020	All felles belysning i oppgangen ble byttet til LED-armaturer
2018	Utbedring og maling av deler av fasade Det er utført reparasjons- og malearbeid på fasaden i regi av Malercompagniet Oslo AS. Arbeidet omfattet hovedsakelig fasaden som går ut mot Nordahl Bruns Gate.
2013	Utskifting fire stk branndører
2004	Borettslaget ble totalrehabilitert



# Tilbud ekstern styreledelse

## Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Oslo / 25.04.2023





## 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 Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag org nr 987 542 349 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

### § 1 Oppdrages varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag for en periode på ett år fra våren 2023 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2024. 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 kontraktperioden 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 primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder i Nordahl Bruns Gate 18 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.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid 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 borettslaget. Om styret finner det hensiktsmessig så kan denne oppgaven overføres til et boende styremedlem

### § 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. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger. Nordahl Bruns Gate 18 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 60 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver med 1/3 i perioden januar til og med mars 2024)

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 090 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 sameiet ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ [kandidatens navn] 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

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Vedlegg 2

26 av 29

Tilbud Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 10.05.23 og er åpent for avstemning i 4 dager  
Siste dato for avstemning er 14.05.23

**Selskapsnummer:** 5593 **Selskapsnavn:** Nordahl Brunsgt. 18 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Carl Fredrik Arntzen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>André Rognes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2022**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes, årets resultat overføres fra borettslagets egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar**

Styrets godtgjørelse settes til kr 100 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Carl Fredrik Arntzen

**Styremedlem** (kun 1 skal velges)

Elise Grepsly

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Frida Herland Eide

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.