



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 253 534
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 991 124	7 971 766
Sum inntekter		7 991 124	7 971 766
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	314 205
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 500	37 500
Annen driftskostnad		8 417 309	4 780 827
Sum kostnader		8 740 059	5 132 532
Driftsresultat		-748 935	2 839 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 964	3 611
Sum finansinntekter		6 964	3 611
Annen finanskostnad		493 231	566 367
Sum finanskostnader		493 231	566 367
Netto finans		-486 267	-562 756
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 235 202	2 276 478
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 235 202	2 276 478
Årsresultat		-1 235 202	2 276 478
Totalresultat		-1 235 202	2 276 478
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 235 202	2 276 478
Sum overføringer og disponeringer		-1 235 202	2 276 478



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 472 474	53 472 474
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 125	65 625
Sum varige driftsmidler		53 500 599	53 538 099
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		4 241	4 232
Sum finansielle anleggsmidler		248 041	248 032
Sum anleggsmidler		53 748 640	53 786 131
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-4 850	2 979
Andre fordringer		24 291	4 162
Sum fordringer		19 441	7 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 113 243	2 923 356
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 113 243	2 923 356
Sum omløpsmidler		4 132 684	2 930 497
SUM EIENDELER		57 881 324	56 716 627



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 691 096	13 926 299
Sum opptjent egenkapital		12 691 096	13 926 299
Sum egenkapital		12 702 796	13 937 999
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 871 664	26 515 968
Øvrig langsiktig gjeld		15 776 300	15 776 300
Sum annen langsiktig gjeld		44 647 964	42 292 268
Sum langsiktig gjeld		44 647 964	42 292 268
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 005	2 578
Leverandørgjeld		527 558	322 235
Skyldige offentlige avgifter			453
Annen kortsiktig gjeld			161 095
Sum kortsiktig gjeld		530 563	486 361
Sum gjeld		45 178 527	42 778 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 881 324	56 716 627



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 499852

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 253 534
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Organisasjonsnr: 948 253 534
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 991 124	7 971 766
Sum inntekter		7 991 124	7 971 766
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	314 205
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		37 500	37 500
Annen driftskostnad		8 417 309	4 780 827
Sum kostnader		8 740 059	5 132 532
Driftsresultat		-748 935	2 839 234
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 964	3 611
Sum finansinntekter		6 964	3 611
Annen finanskostnad		493 231	566 367
Sum finanskostnader		493 231	566 367
Netto finans		-486 267	-562 756
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 235 202	2 276 478
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 235 202	2 276 478
Årsresultat		-1 235 202	2 276 478
Totalresultat		-1 235 202	2 276 478
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 235 202	2 276 478
Sum overføringer og disponeringer		-1 235 202	2 276 478



Organisasjonsnr: 948 253 534
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 472 474	53 472 474
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		28 125	65 625
Sum varige driftsmidler		53 500 599	53 538 099
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		4 241	4 232
Sum finansielle anleggsmidler		248 041	248 032
Sum anleggsmidler		53 748 640	53 786 131
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-4 850	2 979
Andre fordringer		24 291	4 162
Sum fordringer		19 441	7 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 113 243	2 923 356
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 113 243	2 923 356
Sum omløpsmidler		4 132 684	2 930 497
SUM EIENDELER		57 881 324	56 716 627
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital	11 700	11 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 691 096	13 926 299
Sum opptjent egenkapital	12 691 096	13 926 299
Sum egenkapital	12 702 796	13 937 999
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 871 664	26 515 968
Øvrig langsiktig gjeld	15 776 300	15 776 300
Sum annen langsiktig gjeld	44 647 964	42 292 268
Sum langsiktig gjeld	44 647 964	42 292 268
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 005	2 578
Leverandørgjeld	527 558	322 235
Skyldige offentlige avgifter		453
Annen kortsiktig gjeld		161 095
Sum kortsiktig gjeld	530 563	486 361
Sum gjeld	45 178 527	42 778 629
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	57 881 324	56 716 627



Organisasjonsnr: 948 253 534
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



0.00

Note

5

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Omløpsmidler Startdato Sluttdato Endring

Skattemessig fremf.undersk. Startdato Sluttdato Endring

Kortsiktig gjeld Startdato Sluttdato Endring



Årsmøte 2022

0502 Nordre Åsgården Borettslag





Til andelseierne i Nordre Åsgården Borettslag

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 03.05. 2022 kl. 18.00 på styrerommet i borettslaget.
Avstemning foretas digitalt i tidsrom fra 03.05.2022 kl. 18.00 til 06.05.2022 kl 18.00.

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordre Åsgården Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i Nordre Åsgården Borettslag
avholdes tirsdag 03.05.2022 kl. 18.00 på styreverommet i borettslaget.
Avstemning foretas digitalt i tidsrom fra 03.05.2022 kl. 18.00 til 06.05.2022 kl 18.00.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Gjesteparkeringsordningen
- B) Energisituasjon
- C) Farge på rekkehusene i Nordåsveien
- D) Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
- D) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- E) Valg av delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- F) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 07.03.2022

Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Ardalan Fadai Ann Helen Brendehaug Pau Canals Fernandez

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ardalan Fadai	Lusetjernveien 67
Styremedlem	Ann Helen Brendehaug	Nordåsveien 27
Styremedlem	Pau Canals Fernandez	Nordåsveien 23 B
Varamedlem	Thomas Halvorsen	Lusetjernveien 99
Varamedlem	Hans Henrik Hvoslef	Nordåsveien 23 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Ardalan Fadai	Lusetjernveien 67
Varadelegert	
Line Foss	Herslebs Gate 34 A

Valgkomiteen

Kaia Kjølbo Rød	Nordåsveien 61
Ingrid Kleppen Verne	Lusetjernveien 95

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Nordre Åsgården Borettslag

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

Nordre Åsgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948253534, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Lusetjernveien 59-121
Nordåsveien 21-65

Gårds- og bruksnummer:
191 111

Første innflytting skjedde i 1986. Tomten, kjøpt i 1986 er på 28.978 m².

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 Åsgården Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 991 124,-.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter.

Andre inntekter består i hovedsak av elbil-ladestrøm.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 740 059,-.

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at installasjon av individuelle varmemålere er utsatt til 2022.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 235 202,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 3 602 121,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har er budsjettert med kr 451 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Åsgården Borettslag.

Lån

Nordre Åsgården Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar for 2022 er budsjettert med kr 137 000,-

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

Felleskostnader

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

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordre Åsgården Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

*PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Nordre Åsgården Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 17. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 444 136	654 031	2 444 136	3 602 121
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-1 235 202	2 276 478	-4 394 000	-2 032 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 37 500	37 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17 3 000 000	0	5 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -644 304	-523 853	-663 312	-750 000
Innsk. øremerk. bankkto	-9	-20	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	1 157 985	1 790 105	-57 312	-2 782 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 602 121	2 444 136	2 386 824	820 121
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	4 132 684	2 930 497		
Kortsiktig gjeld	-530 563	-486 361		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 602 121	2 444 136		



NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 955 892	7 955 892	7 956 000	7 956 000
Andre inntekter	3	35 232	15 874	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		7 991 124	7 971 766	7 956 000	7 956 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-64 205	-40 000	-36 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-37 500	-37 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 670	-9 750	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-133 575	-130 315	-133 000	-137 000
Konsulenthonorar	7	-22 087	-39 399	-100 000	-50 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-3 275 351	-994 775	-6 530 000	-4 030 000
Forsikringer		-421 185	-407 747	-422 000	-451 000
Kommunale avgifter	9	-882 278	-831 820	-840 000	-908 000
Energi/fyring	10	-2 388 371	-1 134 619	-2 120 000	-2 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-573 742	-563 881	-560 000	-590 000
Andre driftskostnader	11	-689 650	-645 121	-776 000	-771 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 740 059	-5 132 532	-11 802 000	-9 404 000
DRIFTSRESULTAT		-748 935	2 839 234	-3 846 000	-1 448 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 964	3 611	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-493 231	-566 367	-558 000	-594 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-486 267	-562 756	-548 000	-584 000
ÅRSRESULTAT		-1 235 202	2 276 478	-4 394 000	-2 032 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 235 202	0		



NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	52 194 175	52 194 175
Tomt		1 278 299	1 278 299
Andre varige driftsmidler	15	28 125	65 625
Aksjer og andeler	16	243 800	243 800
Øremerkede bankinnskudd		4 241	4 232
SUM ANLEGGSMIDLER		53 748 640	53 786 131
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-4 850	2 979
Forskuddsbetalte kostnader		24 291	4 162
Driftskonto OBOS-banken		344 483	911 534
Sparekonto OBOS-banken III		3 768 760	2 011 822
SUM OMLØPSMIDLER		4 132 684	2 930 497
SUM EIENDELER		57 881 324	56 716 627
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		12 691 096	13 926 299
SUM EGENKAPITAL		12 702 796	13 937 999
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 871 664	26 515 968
Borettsinnskudd	18	15 776 300	15 776 300
SUM LANGSIKTIG GJELD		44 647 964	42 292 268
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		527 558	322 235
Skyldige offentlige avgifter		0	453
Påløpte renter		3 005	2 578
Annen kortsiktig gjeld		0	161 095
SUM KORTSIKTIG GJELD		530 563	486 361
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		57 881 324	56 716 627



12

Nordre Åsgården Borettslag

Pantstillelse
Garantiansvar

19

71 504 700 71 504 700
0 0

Oslo, 07.03.2022

Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Ardalan Fadai

Ann Helen Brendehaug

Pau Canals Fernandez

**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 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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 147 876
A konto oppv/v.vann	1 300 380
kollektivt bredbånd	235 872
Garasje	144 000
Trappevask v/firma	119 448
Leietillegg påbygg	8 316
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 955 892

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	2 310
Ladestrøm	32 922
SUM ANDRE INNETEKTER	35 232

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250
------------------------------	----------------

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 2020/2021, og er på kr 250 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 670.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 087
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-22 087
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

VVS Gruppen AS	-2 260 845
----------------	------------

Hadeland Maskindrift AS	-415 719
-------------------------	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE

VEDLIKEHOLD	-2 676 564
--------------------	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-307 257
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-160 673
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-33 500
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 618
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 222
------------------------------	--------

Drift/vedlikehold brannsikring	-60 665
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 963
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 000
---------------------------------	--------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-890
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 275 351
---------------------------------	-------------------

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

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

Vann- og avløpsavgift	-556 802
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-323 339
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-882 278

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-148 568
Fjernvarme	-2 239 804
SUM ENERGI / FYRING	-2 388 371

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-20 102
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-81 341
Driftsmateriell	-1 800
Vaktmestertjenester	-335 645
Renhold ved firmaer	-202 500
Andre fremmede tjenester	-28 058
Kontor- og datarekvisita	-7 500
Trykksaker	-1 587
Andre kontorkostnader	-50
Telefon/bredbånd	-6 397
Porto	-1 589
Bank- og kortgebyr	-3 082
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-689 650

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 947
Andre renteinntekter	17
SUM FINANSINNEKTER	6 964

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-404 165
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-30 599
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-58 467
SUM FINANSKOSTNADER	-493 231

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

Kostpris/Bokf.verdi 1987	52 426 175
Avgang 1993	-232 000
SUM BYGNINGER	52 194 175

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.111

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil	
Tilgang 2020	112 500
Avskrevet tidligere	-46 875
Avskrevet i år	-37 500
	28 125
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	28 125

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -37 500**NOTE: 16****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

I tillegg har selskapet tidligere eid aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse ble solgt i 2018, men den bokførte verdien av disse ble først nedskrevet i 2019.

	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført verdi
Multinett AS	12	150	1 800
Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS	242	1 000	242 000
Holmlia Vaktmesterservice AS	613	100	61 300
Holmlia Vaktmesterservice AS, nedskrevet i 2009			-30 650
Holmlia Vaktmesterservice AS, nedskrevet i 2013			-20 927
Holmlia Vaktmesterservice AS, solgt i 2018 nedskrevet i 2019.			-9 723
SUM AKSJER			243 800

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS, OBBK01

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-9 500 000
Økning 2018	-15 000 000
Nedbetalt tidligere	1 187 625
Nedbetalt i år	455 092
	-22 857 283

OBOS boligkreditt AS OBBK02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-1 990 000
Nedbetalt tidligere	240 083
Nedbetalt i år	69 966
	-1 679 951

OBOS boligkreditt AS OBBK03

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,78 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000
Økning 2021	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	45 944
Nedbetalt i år	119 626
	-4 334 430

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-28 871 664****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987 -15 728 400

Opprinnelig 2010, leilighet nr 1070 -47 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-15 776 300****NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 776 300
Pantelån	28 871 664
	44 647 964

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

Bygninger	52 194 175
Tomt	1 278 299
TOTALT	53 472 474



INNKOMNE FORSLAG

A) Gjesteparkeringsordningen

Saken er fremmet av Ann-Mari Kvernevik

Bakgrunn:

Håpløs løsning. Foreslår ny vurdering av gjesteparkering. Plassene står ofte ledige imens biler parkerer rundt området istedenfor. Det er ikke alle mennesker gamle som unge som kan bruke apper, eller som har smarttelefon. Dette er ingen brukervennlig/universell utformet ordning.

Forslag til vedtak:

Bør fjerne karantene tiden og ordne med besøkskilt istedenfor som er knyttet til boenhets nummere som får besøk. Håpløs ordning ved besøk som kommer langveisfra, ved visninger osv. Bøter ved visning inviterer ikke til salg. Utvid parkeringsplassen med flere oppmerkede gjesteplasser der det parkeres på siden i dag.

Styrets kommentar:

Styret valgte P-service i 2019 for å drifte våre parkeringsplasser, da de drifter blant annet både Vestskrenten og Nordskrenten, som benytter samme løsning.

Denne løsningen benytter nettadressen pservice-permit.giantleap.no for å registrere bruk av gjesteparkeringene i borettslaget. Det er ikke krav om smart-telefon eller apper for å benytte denne tjenesten, men man trenger en nettleser på pc eller mobil. En manuell løsning slik du foreslår er ikke mulig å drifte.

Parkeringsplassen kan benyttes i mellom 6 timer og opp til 3 dager. Karantenetiden er der for å forhindre utnyttning av systemet og burde bestå som den er i dag. Vedrørende utvidelse av gjesteplassene så disponerer ikke borettslaget det beskrevde arealet, da det er kommunalt. Vi benytter alt det arealet vi har tilgang til, det er desverre ikke plass til flere gjesteparkeringer.

Styrets innstilling:

Styret anbefaler å avslå forslaget.



B) Energisituasjon

Saken er fremmet av Tone Bjerved

Bakgrunn:

1. Siden strømprisene har øket så mye så lurer jeg på om det har innvirkning på fjernvarme pris. Vi har jo ikke hatt endring på det.
2. Jeg trodde at utskifting av termostater var begynnelse på veien mot individuell måling. Jeg ønsker en orientering om hvordan det går med dette arbeidet. Og finansiering av jobben. For å spare energi så må vi ha individuelle målere.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering

C) Farge på rekkehusene Nordåsveien

Saken er fremmet av Veslemøy Berge

Bakgrunn:

Har forstått det som om rekkehusene skal males i vår/sommer. I den forbindelse vil jeg foreslå og endre farge vekk fra den oransje/gule som er idag. En lys beige f.eks hadde vært mye penere i terrenget. eller forskjellige farger som lys grønn, blå og Beige hadde vært fint.

Forslag til vedtak:

Endre farge på rekkehus.

Styrets kommentar:

Det foreligger ingen planer om å male ytterveggene på rekkehusene i år, da vi har flere større prosjekter med høyere prioritet. Dette vil i så fall tidligst bli vurdert til sommer 2023.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at man velger totalt to farger for alle boliger i hele borettslaget, både i Lusetjærnsveien og Nordåsveien. Dette for å lette arbeidet og redusere kostnader ved vedlikehold/maling.



D) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Beskrivelse:

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

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

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

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

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



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Hans Henrik Hvoslef Nordåsveien 23 A

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Wanja Elisabeth Karlsen Lusetjernveien 117

C. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Karen Kleivtun Lusetjernveien 119
Ann Helen Brendehaug Nordåsveien 27

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pau Canals Fernandez Nordåsveien 23 B

D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Heidi Johansen Nordåsveien 25
2. Ardalan Fadai Lusetjernveien 67

E. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

F. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Kaia Kjølbo Rød Nordåsveien 61
Ingrid Kleppenes Verne Lusetjernveien 95

I valgkomiteen for Nordre Åsgården Borettslag

Kaia Kjølbo Rød
Ingrid Kleppenes Verne



Annens informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

Det er i løpet av året avholdt 10 styremøter, hvor store og mindre saker er diskutert og besluttet, i tillegg er det også avholdt 5 arbeidsmøter for å få unna mange mindre saker. Styret har klart å stille med medlemmer fysisk til beboernes halvtime, hvor påfylling av vaskekort, nøkler til fellesopp ganger, klager med mer er diskutert. På grunn av Koronasituasjonen har det heller ikke i 2021 vært mulig å avholde dugnader som tidligere år. Komprimatorbil har vært bestilt to ganger, og flere beboere har brukt anledningen til å rydde litt rundt seg. Vi fikk allikevel arrangert julegrantenning da restriksjonene lettet i slutten av året. Det har vært mange mailer, telefoner, beskjeder gjennom Facebook og Vibbo i tillegg til fysiske avtaler med beboere. På vinterstid spesielt, gjaldt veldig mange av disse henvendelsene radiatorer og fjernvarmen. Vi har i løpet av 2021 også vært borti andre saker som, ventilasjon, lekkasjer, politi med mer. Videre har styret også hatt flere digitale møter med Obos, entreprenører, VVS, Christiania forvaltning og eiendom og andre.

I 2021 fikk vi endelig startet prosjekt fjernvarme, hvor første del av prosjektet som er gjennomført var bytte av termostat og ventiler hos alle beboere.

Styret

Styret har kontor i på gavlen i Nordåsveien 21 D. Oppslag om kontortid står på døra. E-post: post@nordreasgarden.no eller nordreasgarden@styrerrommet.no

Borettslaget har nettside: www.nordreasgarden.no og
Facebook-side: www.facebook.com/nordreasgarden

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Nordre Åsgården Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med HVS AS som kan kontaktes på telefon 23 16 93 90.

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

Vektertjeneste

Borettslaget har avtale med Securitas om vakthold. Dersom andelseier har behov for assistanse, kan vektertjenesten kontaktes på 91660516

Renhold

Borettslaget har avtale med Mohamed Deeqow Duwane om renhold av fellesarealene.



Garasjer

Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det kan ikke noteres pantekrav knyttet til garasjeobjektet. Vær oppmerksom på at garasjen må overføres i forbindelse med salg. Megler må passe på å ta inn i kjøpekontrakten at garasje medfølger. Hvis garasjen selges separat må styret godkjenne overdragelsen. OBOS må registrere overdragelsen, og ny eier må underskrive leiekontrakt før leiligheten overdras.

Nøkler/skilt

Ved behov for nye nøkler til fellesområder skal styret kontaktes. Ta kontakt med styret for nye navnelapper til ringeklokker. For nye ringeklokker kan styret lage navnelapper.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Nordåsveien 23 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Betalingskort fås kjøpt på styrerommet i kontortiden.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597121. 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.

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, oeef@obos.no

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 Åsgården 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2021 Asfaltering av parkeringsplass i Nordåsveien
Bytte av termostat og ventiler i alle enheter
En ny El-bil lader
Ny vedlikeholdsavtale vedrørende Radonsug med Byggmesterkontoret
Fornytt avtale med Telia vedrørende internett og kabel-TV
- 2019 Skiftet gavl på kortsidene av rekkehus
Nytt brannvarslingsanlegg for blokkene
Inngått avtale med norsk brannvern for oppfølging av brannsikring
Lagt opp infrastruktur og installert el-bil ladestasjoner
- 2018 Ferdigstilt takprosjektet på blokker og rekkehus
Oppgradert lekeplassene i borettslaget
Byttet ut deler av utebelysningen i Lusetjernveien
Ventilasjonskanalene ble rensset
Gjenoppbygde bod utenfor Nordåsveien 23C
Startet kartlegging av tilstand på fjernvarmeanlegget
Byttet ut røykvarslere i fellesarealene
- 2017 Startet takprosjektet og div vedlikehold.
Byttet postkasser.
Utskifting av brannslukkere.
- 2016 Bytte av dører.
- 2015 Nye postkasser etter krav posten
Nye skilt ved innkjøring og kompost
Fiberkabel til tv og Internett
Ny fellesavtale for tv og Internett
Nytt betalingssystem på fellesvaskeri



- 2014 Montasje av tre bommer
Slutføring av radonsikring
Reparasjon av hull i asfalt
- 2013 Diverse vedlikehold. Ny bom ved innkjøring fra parkeringsplass i Nordåsveien.
Rehabilitering og male av fasade på garasjene.
Utbedret enheter som hadde for høye verdier av radon.
Utbedre hull i asfalt.
Prøveprosjekt på tilbakeslagsventiler på tappevannet.
- 2012 Diverse vedlikehold. Skiftet ut mye panel og malt all utvendig fasade.
Byttet utelamper ved inngangene til blokkene.
Montert strømuttak for å ha lettere tilgang til strøm ved dugnaden.
- 2011 Diverse vedlikehold. Det er skiftet ut en del lamper på utebodene i Nordåsveien og Lusetjernveien. Dette er noe som blir gjort fortløpende etter som de går i stykker. Vi har fortsatt med renovering av oppgangene. Oppgangene har fått dimmere på lampene sine slik at de nå er mer miljøvennlige og det vil forhåpentligvis hjelpe borettslaget med å senke strømutgiftene. Det som gjenstår her er nye postkasser og miljøvennlige utelamper.
Det er montert brann-/røykvarslere i alle oppgangene.
- 2010 Ferdigstilling av lekeplassen.
- 2009 Diverse vedlikehold. Takrenner i blokkene og rekkehusene ble rensset, og ødelagte deler på takrenner/nedløp skiftet.
Skiftet ut lamper på utebodene i Nordåsveien og Lusetjernveien.
Skiftet ut en av vaskemaskinene i fellesvaskeriet.
Sommer/høst 2009 har vi nedlagt en betydelig jobb for å få oppjustert borettslagets lekeplasser i henhold til Norsk Standard og sikkerhet på lekeplassen. Selve oppjusteringen vil utføres våren 2010.
Totalrenovering oppgangene i Nordåsvn. 21.
Garasjeveggene i Lusetjernveien har blitt skiftet.
- 2008 Renset ventilasjonskanalene.
Ventilasjonskanalene i blokker og rekkehus ble rensset.
- 2007 Nye containerskap for husholdningssøppel.
- 2006 Blokkene og rekkehusene ble malt.
- 2004 Montert innkastluker på søppelbodene.
Malt garasjene.
Montert nye takrenner på garasjene.
- 2003 Montert 4 utelamper på p-plass
- 2001 Nytt brannvernustyr i alle leiligheter
- 2000 Branninspeksjon ble foretatt i regi av Brannvernforeningen.
OBOS Prosjekt AS utarbeidet en vedlikeholdsrapport for borettslaget.
- 1999 Blokker og rekkehus ble beiset.
En del vifter ble reparert/byttet ut
- 1998 Blokketakene ble reparert. Antenneanlegget ble oppgradert.
- 1997 Oppganger i blokkene ble pusset opp.
- 1995 Installert polleautomater i vaskeriet.
- 1992 Det var en stor lekkasje i bakken utenfor Nordåsvn 35. Borettslaget saksøkte entreprenøren, ORAS, og oppnådde et forlik om erstatning på kr 250.000.
- 1991 Det ble satt opp bommer på gangveiene.
Det ble installert port-telefonanlegg i blokkene.



0502 Nordre Åsgården Borettslag

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.