Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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:	01.01.2022 - 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:	Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.04.2023

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, 14.06.2024

Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 158 346	7 991 124
Sum inntekter		**8 158 346**	**7 991 124**
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 124	37 500
Annen driftskostnad		7 441 789	8 417 309
Sum kostnader		**7 755 163**	**8 740 059**
Driftsresultat		**403 183**	**-748 935**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 211	6 964
Sum finansinntekter		**29 211**	**6 964**
Annen finanskostnad		802 467	493 231
Sum finanskostnader		**802 467**	**493 231**
Netto finans		**-773 256**	**-486 267**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-370 073**	**-1 235 202**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-370 073**	**-1 235 202**
Årsresultat		**-370 073**	**-1 235 202**
Totalresultat		**-370 073**	**-1 235 202**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-370 073	-1 235 202
Sum overføringer og disponeringer		**-370 073**	**-1 235 202**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1	28 125
Sum varige driftsmidler		**53 472 475**	**53 500 599**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		130 338	4 241
Sum finansielle anleggsmidler		**374 138**	**248 041**
Sum anleggsmidler		**53 846 613**	**53 748 640**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		9 264	-4 850
Andre fordringer		25 092	24 291
Sum fordringer		**34 356**	**19 441**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 190 592	4 113 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 190 592**	**4 113 243**
Sum omløpsmidler		**4 224 949**	**4 132 684**
SUM EIENDELER		**58 071 562**	**57 881 324**

Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		12 321 024	12 691 096
Sum opptjent egenkapital		**12 321 024**	**12 691 096**
Sum egenkapital		**12 332 724**	**12 702 796**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28 270 759	28 871 664
Øvrig langsiktig gjeld		15 901 734	15 776 300
Sum annen langsiktig gjeld		**44 172 493**	**44 647 964**
Sum langsiktig gjeld		**44 172 493**	**44 647 964**
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 351	3 005
Leverandørgjeld		1 559 994	527 558
Sum kortsiktig gjeld		**1 566 345**	**530 563**
Sum gjeld		**45 738 838**	**45 178 527**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 071 562**	**57 881 324**

Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer:	2023 502923

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 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:	Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	14.04.2023

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, 26.06.2023

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673

Organisasjonsnr: 948 253 534
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 158 346	7 991 124
Sum inntekter		**8 158 346**	**7 991 124**
Kostnader			
Lønnskostnad		285 250	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 124	37 500
Annen driftskostnad		7 441 789	8 417 309
Sum kostnader		**7 755 163**	**8 740 059**
Driftsresultat		**403 183**	**-748 935**
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		29 211	6 964
Sum finansinntekter		**29 211**	**6 964**
Annen finanskostnad		802 467	493 231
Sum finanskostnader		**802 467**	**493 231**
Netto finans		**-773 256**	**-486 267**
Ordinært resultat før skattekostnad		**-370 073**	**-1 235 202**
Ordinært resultat etter skattekostnad		**-370 073**	**-1 235 202**
Årsresultat		**-370 073**	**-1 235 202**
Totalresultat		**-370 073**	**-1 235 202**
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-370 073	-1 235 202
Sum overføringer og disponeringer		**-370 073**	**-1 235 202**

Organisasjonsnr: 948 253 534
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		1	28 125
Sum varige driftsmidler		**53 472 475**	**53 500 599**
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		130 338	4 241
Sum finansielle anleggsmidler		**374 138**	**248 041**
Sum anleggsmidler		**53 846 613**	**53 748 640**
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		**0**	**0**
Fordringer			
Kundefordringer		9 264	-4 850
Andre fordringer		25 092	24 291
Sum fordringer		**34 356**	**19 441**
Investeringer			
Sum investeringer		**0**	**0**
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 190 592	4 113 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		**4 190 592**	**4 113 243**
Sum omløpsmidler		**4 224 949**	**4 132 684**
SUM EIENDELER		**58 071 562**	**57 881 324**
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	12 321 024	12 691 096
Sum opptjent egenkapital	**12 321 024**	**12 691 096**
Sum egenkapital	**12 332 724**	**12 702 796**
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	**0**	**0**
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28 270 759	28 871 664
Øvrig langsiktig gjeld	15 901 734	15 776 300
Sum annen langsiktig gjeld	**44 172 493**	**44 647 964**
Sum langsiktig gjeld	**44 172 493**	**44 647 964**
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 351	3 005
Leverandørgjeld	1 559 994	527 558
Sum kortsiktig gjeld	**1 566 345**	**530 563**
Sum gjeld	**45 738 838**	**45 178 527**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	**58 071 562**	**57 881 324**

Organisasjonsnr: 948 253 534
NORDRE ÅSGÅRDEN 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

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet	Årets	Fjorårets

Pantstillelse	Beløp

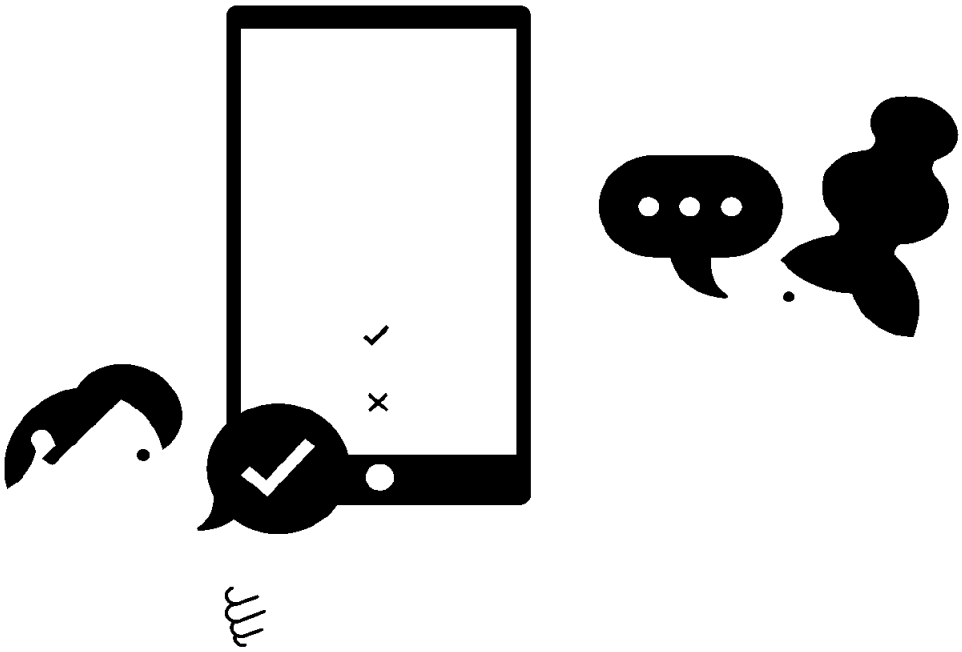
Beholdning av egne aksjer	Antall	Pålydende	Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om: **Medlemmer av:**

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Nordre Åsgården Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 11. april - 14. april 2023

Selskapsnummer: 502

OBOS

Velkommen til årsmøte i Nordre Åsgården Borettslag

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

Digital avstemning med møte:
Avstemningen åpner 11. april kl. 09:00 og lukker 14. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/502

Det holdes også et frivillig møte 11. april kl. 18:00 , Styrerommet i borettslaget.

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.

Henstilling fra Styret
Kjære beboer i Nordre Åsgården borettslag,
Vi håper å se så mange som mulig av dere på det fysiske årsmøtet 11. april.
Vi jobber for et inkluderende nabolag med godt samhold og mye engasjement og årsmøtet er en viktig arena for oss som enkeltbeboere til å bli sett og hørt. Styret jobber med utgangspunkt i de føringer og signaler som blir gitt oss i dette forumet. Det er viktig at vi bruker stemmeretten vår og bidrar til trivsel og gjør borettslaget vårt til et attraktivt sted å bo!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer - styret
6. Fastsettelse av honorarer - andre godtgjørelser

7. Endring av vedtekter
8. Endringer av husordensregler
9. Vindus- og balkongdørprosjektet
10. Garasjekomité
11. Beplantning i fellesarealer
12. Utredning av Solcellepanel
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Åsgården 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.

Styrets innstilling
Daniel Walter forslås som møteleder

Forslag til vedtak
Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling
Karen Kleivtun og Wanja Karlsen foreslås som protokollvitner

Forslag til vedtak
Karen Kleivtun og Wanja Karlsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets dekkes av egenkapital.

Vedlegg
1. 0502 Nordre Åsgården Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer - styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000.

Styrets innstilling
Styrets honorar har stått uendret i 13 år, siden 2010. Det bør gjøres gradvise justeringer også i honoreringen. Styret mener en justering på kr 50.000 er nødvendig med utvikling i kpi og kjøpekraft, sett opp mot arbeidsbyrden styret har mtp. vedlikeholdsbehovet borettslaget står overfor nå som 40-årsmerket nærmer seg.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000.

Sak 6

Fastsettelse av honorarer - andre godtgjørelser

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Her er det mulig å foreslå andre godtgjørelser

Forslag til vedtak
Ingen andre godgjørelser

Sak 7
Endring av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om noen tilføyelser i vedtekter og husordensregler. Vi har gjennom det siste årets arbeid opplevd at borettslagets reglement tolkes ulikt pga. for generelle formuleringer. I tillegg har vi oppdaget mangler og støtt på nye problemstillinger i forbindelse med elbillading og oppussing.

Styrets innstilling

VEDTEKTER

5-3
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

Forslag om endring:
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av **andelseier**.

8-1
Forslag om tillegg:

(3) Viktig informasjon fra Styret formidles gjennom Vibbo. Rundskriv og informasjon gitt her tilsvarer protokollførte vedtak.

Forslag til vedtak
Forslag om endring av vedtekter vedtas slik den foreligger

Sak 8

Endringer av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om noen tilføyelser i vedtekter og husordensregler. Vi har gjennom det siste årets arbeid opplevd at borettslagets reglement tolkes ulikt pga. for generelle formuleringer. I tillegg har vi oppdaget mangler og støtt på nye problemstillinger i forbindelse med elbillading og oppussing.

Styrets innstilling

HUSORDENSREGLER

1. ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

1.2 Utgangsdørene i blokkene skal alltid holdes låst.

Forslag om tillegg:

1.2 Utgangsdørene i blokkene skal alltid holdes låst. I **blokkene plikter den som åpner inngangsdøren å vite hvem vedkommende åpner for.**

1.6 Utegrilling kan bare skje så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.

Forslag om endring: 1.6 **Utegrill og bålpanne kan benyttes så lenge det ikke er til sjenanse for naboene.**

2. REGLER FOR RO I BORETTSLAGET 2.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre beboere. Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften.

Forslag om tillegg/endring: **2.1** Enhver plikter å påse at bo**enheten o**g **balkong eller oppgang b**rukes slik at det ikke oppstår ulemper ell**er er til sjenanse fo**r andre beboere.- 2.1.1 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn ettermiddag og aften. 2.1.2 Det må tas tilbørlig hensyn til andre beboere ved aktivitet som medfører lukt, f.eks. røyking og matlaging på balkong eller i oppgang eller der lukt siver ut i oppgang fra leiligheter. 2.1.3 Beboer er ansvarlig for at besøkende utviser normal oppførsel og folkeskikk og at besøkende ikke forstyrrer andre beboere i oppgang eller nabohus ved å ringe på unødig.

6. KJØRING/PARKERING 6.1 Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. Unntatt: syketransport, legebesøk, besøk av uføre, møbeltransport og transport av spesielt tunge kolli.

Forslag om tillegg/endring: **6.1** Kjøring og parkering av motorkjøretøyer er forbudt på borettslagets gangveier. D**er bøtlegging ikke er tilstrekkelig vil beboer få skriftlig advarsel om brudd på husordensregler og kjøretøyet vil bli fjernet uten forvarsel på eiers bekostning.** Unntak for forbud: syketransport, legebesøk, besøk av uføre, m**at- og pakkelevering, flyttebil, drop-off der det er synlig aktivitet rundt kjøretøyet, maks 20 minutter.** 6.4 Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og større yrkesbiler på borettslagets område.

Forslag om tillegg: 6.4 Det er ikke tillatt å parkere campingvogner og større yrkesbiler på borettslagets område. **Det er ikke tillatt å parkere mer enn ett kjøretøy per parkeringsplass på borettslagets område. Dette inkluderer hensettelse av henger, skiboks o.l. 6.5. Parkeringsplasser 6.5.8** Styret har rett til å omfordele plasser: - som er ubenyttet på mer enn seks måneder.

Forslag om endring: 6.5.8 Styret har rett til å omfordele plasser: - som er ubenyttet på mer enn **tre** måneder.

Forslag til vedtak
Foreslåtte endringer av husordensreglene vedtas slik de foreligger.

Sak 9

Vindus- og balkongdørprosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
I arbeidet med å innhente anbud til utskiftning av vinduer og balkongdører i borettslaget, ble Styret i tvil om omfang og tidspunkt for prosjektet. Spørsmål om etterisolering og andre tilleggsoppgraderinger som bør gjøres kom opp. Det er på nåværende tidspunkt vanskelig for Styret å sikre at arbeidet blir utført for lavest mulig kostnad per andelseier. Styret ønsker å få gjort en helhetsvurdering av vedlikeholdsbehovet i borettslaget før vi igangsetter flere større prosjekter som vil ha store økonomiske konsekvenser for beboerne.

Forslag til vedtak
Styret får utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan som blir utgangspunkt for fremtidige store prosjekter, som utskiftning av vinduer og balkongdører. Ingen større prosjekter planlegges utført i 2023.

Sak 10
Garasjekomité

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling
Styret foreslår at det blir oppnevnt en garasjekomité som ivaretar garasjeeiernes interesser og forvalter vedlikehold og drift. Komiteen skal bestå av 1 representant fra Styret, samt 3 beboere som eier garasje. Det er et krav at komiteen har en representant som eier garasje i Lusetjernveien og en som eier garasje i Nordåsveien.

Forslag til vedtak
Innstillingen vedtas.

Sak 11
Beplantning i fellesarealer

Forslag fremmet av:
Liv Marie Skaare Baden

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Finnes det rom i økonomien til å plante litt i fellesområdene i sommerhalvåret? Litt farger hadde gjort det varmere, mer invitere de og gjort mye med trivsel.

Styrets innstilling
Styret er positive til mer beplantning på fellesarealene, men blomster og planter som ikke er "grønne" krever vedlikehold. Borettslaget har en utekomité. Styret innstiller derfor at beboere som ønsker å bidra til et mer fargerikt og trivelig uteområde går i dialog

med eller blir med i utekomiteen og tar dette som et eget prosjekt. Utekomiteen melder tilbake om konkrete planer inkludert budsjett, for behandling og vedtak i styret.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Beplantning i fellesarealer
- Mot Beplantning i fellesarealer

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret undersøker muligheten for å finne midler til beplantning i eksisterende driftsbudsjett. Eller går det an å søke penger til dette?

2. Beboere som ønsker å bidra til et mer fargerikt og trivelig uteområde går i dialog med eller blir med i utekomiteen og tar dette som et eget prosjekt. Utekomiteen melder tilbake om konkrete planer inkludert budsjett, for behandling og vedtak i styret.

Sak 12

Utredning av Solcellepanel

Forslag fremmet av:
Liv Marie Skaare Baden

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Mtp strømsituasjonen vi står i, og mye usikkerhet i markedet fremover, hadde det vært interessant å se om vi kunne blitt selvforsynt med strøm. Eller tom tjene på det? Bertramjordet har jo invistert i solceller. Og regjeringen oppmuntrer til et grønt skifte. Ønsker å foreslå at styret utreder muligheten for solcellepanel og lager en eventuell plan for hvordan det vil berøre husleie for beboere, samt når vi kan se at det vil lønne seg.

Styrets innstilling
Styret er positive til dette. En slik utredning vil være en naturlig del av en helhetlig og langsiktig vedlikeholdsutredning som forespeilet i Sak 9. Styrets innstilling avhenger av flertallets vedtak i Sak 9, enten:
1. At solcellepanel utredes som en del av en vedlikeholdsplan.

eller:
2. At solcellepanel utredes, som beboer foreslår, uavhengig av en vedlikeholdsplan, i tilfellet der styrets innstilling stemmes ned i Sak 9.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Utredning av Solcellepanel
- Mot Utredning av Solcellepanel

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret presenterer et kostnadsoverslag og noen punkter om hvordan dette vil berøre borettslagets økonomi ved generalforsamling 2024 eller tidligere.
2. Solcellepanel utredes som en del av en langsiktig og helhetlig vedlikeholdsplan som Styret presenterer på generalforsamlingen i 2024.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEENS INNSTILLING:

0502 Nordre Åsgården Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlemmer som **ikke** er på valg:
Navn: Hans Henrik Hvoslef **Adresse:** Nordåsveien 23 A (nestleder)

Navn: Wanja Elisabeth Karlsen, **Adresse:** Lusetjernveien 117 (styremedlem)

A) Som leder foreslås:
Navn: Ann Helen Brendehaug, **Adresse:** Nordåsveien 27 (ønsker å ta gjenvalg for ett år, og oppfyller slik 2 års perioden fra i fjor)

B) Som styremedlemmer foreslås:
Navn: Karen Kleivtun. **Adresse**...Lusetjernveien 119 (ønsker å velges for 1 år, da hun ble valgt for ett år i fjor og dermed oppfyller 2 års perioden etter dette året.)
Navn: Pau Canals Fernandez. **Adresse:** Nordåsveien 23 B (velges for 2 år)

C) Som varamedlemmer for 1 år foreslås:
1. **Navn:** Ardalan Fadai **Adresse:** Lusetjernveien 67

2. **Navn:** Dmitrii Bondarenko Griffin **Adresse:** Nordåsveien 21 C

D). Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn:..... Adresse.....
Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:
Navn:..... Adresse.....

E) Som valgkomité foreslås:
Navn: Kaia Kjølbo Rød **Adresse:** Nordåsveien 61
Navn: Ingrid verne, **Adresse:** Lusetjernveien 95

Mvh. valgkomiteen for Nordre Åsgården Borettslag

Ingrid Verne og Kaia Kjølbo Rød

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ann Helen Brendehaug

Valg av 1 styremedlem 2år Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 2år:

- Pau Canals Fernandez

Valg av 1 styremedlem 1år Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- Karen Kleivtun

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ardalan Fadai
- Dmitrii Bondarenko Griffin

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitee:

- Ingrid Verne
- Kaia Kjølbo Rød

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- ingen kandidat som delegat

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- ingen kandidat som varadelegat

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Helen Brendehaug	Nordåsveien 27
Nestleder	Hans Henrik Hvoslef	Nordåsveien 23 A
Styremedlem	Pau Canals Fernandez	Nordåsveien 23 B
Styremedlem	Wanja Elisabeth Karlsen	Lusetjernveien 117
Styremedlem	Karen Kleivtun	Lusetjernveien 119
Varamedlem	Ardalan Fadai	Lusetjernveien 67
Varamedlem	Heidi Johansen	Nordåsveien 25

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Hans Henrik Hvoslef	Nordåsveien 23 A
Varadelegert	
Pau Canals Fernandez	Nordåsveien 23 B

Valgkomiteen

Kaia Kjølbo Rød	Nordåsveien 61
Ingrid Kleppenes Verne	Lusetjernveien 95

Kontaktinformasjon

Styret avholder beboers halvtime og styremøte hver første mandag i måneden kl 19:00. Du finner oss i styrerommet i kjelleren på lavblokka Nordåsveien 21. Her kan du også få fylt på vaskekort o.l.

Ellers kan styret nås på epost **nordreasgarden@styrerommet.no** eller via meldingstjenesten på vibbo.no. Du finner også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon på Vibbo. Styret anbefaler alle om å laste ned Vibbo-appen for enkelt å få informasjon og for rask kommunikasjon med styret.

Ved akutte hendelser kan styret nås på telefon 924 60 624.

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

Gårds- og bruksnummer:
191 111

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

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

Nordre Åsgården 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 PricewaterhouseCoopers AS.

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
Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak rentehevinger.

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

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Åsgården Borettslag.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar for 2023 er budsjettert med kr 144 000,-
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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.

Fra 1. januar av ble akonto for oppvarming/varmtvann oppjustert for å gjenspeile de reelle kostnadene og forberede innføring av individuell avregning. Øvrige felleskostnader ble tilsvarende nedjustert, slik at innkrevd totalbeløp ble tilnærmet uforandret. Fra 1. april 2023 av ble akonto oppjustert med ytterliggere 5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Nordre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Åsgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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

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.

Oslo, 16. Mars 2023
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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 602 121**	**2 444 136**	**3 602 121**	**2 658 603**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-370 073	-1 235 202	-2 032 000	308 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	28 124	37 500	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	3 000 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-600 905	-644 304	-750 000	-495 000
Innsk. øremerk. bankkto		-664	-9	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-943 518**	**1 157 985**	**-2 782 000**	**-187 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 658 604**	**3 602 121**	**820 121**	**2 471 603**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 224 949	4 132 684
Kortsiktig gjeld	-1 566 345	-530 563
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 658 604**	**3 602 121**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 093 613	7 955 892	7 956 000	8 702 000
Andre inntekter	3	64 733	35 232	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 158 346**	**7 991 124**	**7 956 000**	**8 742 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-35 250	-36 000	-36 000
Styrehonorar	5	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
Avskrivninger	15	-28 124	-37 500	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 000	-7 670	-7 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-136 915	-133 575	-137 000	-144 000
Konsulenthonorar	7	-38 863	-22 087	-50 000	-50 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-2 091 755	-3 275 351	-4 030 000	-1 015 000
Forsikringer		-455 660	-421 185	-451 000	-501 000
Kommunale avgifter	9	-922 184	-882 278	-908 000	-1 059 000
Energi/fyring	10	-2 231 485	-2 388 371	-2 150 000	-2 580 000
TV-anlegg/bredbånd		-610 232	-573 742	-590 000	-630 000
Andre driftskostnader	11	-921 294	-689 650	-771 000	-785 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 755 163**	**-8 740 059**	**-9 404 000**	**-7 082 000**
DRIFTSRESULTAT		**403 183**	**-748 935**	**-1 448 000**	**1 660 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	29 211	6 964	10 000	15 000
Finanskostnader	13	-802 467	-493 231	-594 000	-1 367 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-773 256**	**-486 267**	**-584 000**	**-1 352 000**
ÅRSRESULTAT		**-370 073**	**-1 235 202**	**-2 032 000**	**308 000**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-370 073	-1 235 202		

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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	52 194 175	52 194 175
Tomt		1 278 299	1 278 299
Andre varige driftsmidler	15	1	28 125
Aksjer og andeler	16	243 800	243 800
Øremerkede bankinnskudd		4 277	4 241
Miljøbankkonto, øremerket		126 062	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**53 846 613**	**53 748 640**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		9 264	-4 850
Forskuddsbetalte kostnader		25 093	24 291
Driftskonto OBOS-banken		1 944 430	344 483
Sparekonto OBOS-banken III		2 246 162	3 768 760
SUM OMLØPSMIDLER		**4 224 949**	**4 132 684**
SUM EIENDELER		**58 071 562**	**57 881 324**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		12 321 024	12 691 096
SUM EGENKAPITAL		**12 332 724**	**12 702 796**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	28 270 759	28 871 664
Borettsinnskudd	18	15 776 300	15 776 300
Avsetning bomiljøtiltak	19	125 434	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**44 172 493**	**44 647 964**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 559 994	527 558
Påløpte renter		6 351	3 005
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 566 345**	**530 563**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 071 562**	**57 881 324**

Pantstillelse	20	71 504 700	71 504 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2023
Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Ann Helen Brendehaug Pau Canals Fernandez Wanja Elisabeth Karlsen

Karen Kleivtun Hans Henrik Hvoslef

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.
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. 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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	6 186 303
A konto oppv/v.vann	1 300 380
Kollektivt bredbånd	334 503
Garasje	144 000
Trappevask v/firma	119 448
Leietillegg påbygg	8 367
Eiendomsskatt	612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 093 613**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Parkering	6 600
Automatpenger	5 531
Diverse	2 664
Ladestrøm	49 741
VIPPS	197
SUM ANDRE INNTEKTER	**64 733**

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 2021/2022, og er på kr 250 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-38 863
SUM KONSULENTHONORAR	**-38 863**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Ista, installasjon av system for individuell måling	-1 035 566
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-1 035 566**
Drift/vedlikehold bygninger	-59 966
Drift/vedlikehold VVS	-500 178
Drift/vedlikehold elektro	-227 772
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-62 190
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 312
Drift/vedlikehold brannsikring	-149 306
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 044
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 737
Kostnader dugnader	-7 685
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 091 755**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-613
Vann- og avløpsavgift	-592 862
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-326 572
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-922 184**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-170 586
Fjernvarme	-2 060 899
SUM ENERGI / FYRING	**-2 231 485**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 004
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-99 187
Vaktmestertjenester	-360 810
Renhold ved firmaer	-360 000
Andre fremmede tjenester	-30 607
Trykksaker	-1 872
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kontorkostnader	-2 102
Telefon/bredbånd	-5 766
Porto	-2 120
Bank- og kortgebyr	-3 638
Velferdskostnader	-26 738
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-921 294**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 145
Renter av sparekonto i OBOS-banken	28 066
SUM FINANSINNTEKTER	**29 211**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-635 551
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 727
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-120 029
Renter på leverandørgjeld	-160
SUM FINANSKOSTNADER	**-802 467**

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	-84 375	
Avskrevet i år	-28 124	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-28 124**

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
SUM AKSJER			**243 800**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS, OBBK01		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2017	-9 500 000	
	-15 000	
Økning 2018	000	
Nedbetalt tidligere	1 642 717	
Nedbetalt i år	396 497	
		-22 460
		786
OBOS boligkreditt AS, OBBK02		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2017	-1 990 000	
Nedbetalt tidligere	310 049	
Nedbetalt i år	64 831	
		-1 615 120

OBOS boligkreditt AS, OBBK03		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Økning 2021	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	165 570	
Nedbetalt i år	139 577	
		-4 194 853
		-28 270
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**759**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

	-15 728
Opprinnelig 1987	400
Opprinnelig 2010, leilighet nr 1070	-47 900
	-15 776
SUM BORETTSINNSKUDD	**300**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-125 434
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-125 434**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 776 300
Pantelån	28 270 759
TOTALT	**44 047 059**

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

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

Styrets arbeid
Det er i løpet av året avholdt 10 styremøter hvor store og små saker har vært diskutert og vedtak gjort. I tillegg har styret holdt 10 arbeidsmøter for å sørge for kontinuitet og oppfølging av pågående saker.

Styret har hatt flere store og tidkrevende prosjekter hvor installasjonen av individuelle målere for fjernvarme og varmtvann er det største. El-billadesystemet vårt har krevd mye oppfølging og er et pågående nøstearbeid. I tillegg har styret brukt mye ressurser på å rydde opp i garasjefondet.

I 2022 fikk vi utført den årlige brannvernrunden, samt skiftet brannslukningsapparat i samtlige boenheter. Vi gjorde en grundig befaring av borettslagets skogholt og farlige / råtne trær ble fjernet. Vi gjorde en større opprydning i fellesboder og holdt to dugnader hvor vi også bestilte inn containere for ulike typer avfall. Vi hadde en større lekkasje på fjernvarmeanlegget som ble utbedret i desember 2022 med graving i gaten utenfor Nordåsveien 21. Vi fikk også tidlig på året installert flere el-billadestasjoner.

Styret har i 2022 prioritert å jobbe med samhold og kommunikasjon for å øke trivsel og godt naboskap. Vi holdt sommerfest i gata med hoppeslott og quiz. Vi hadde felles julegrantenning med korps og julenisse. I november avholdt vi Allmøte med kjempegodt oppmøte! Trivsel har også vært et hovedargument for å avslutte et langt leieforhold som har vært til slitasje for naboer.

Styret har tilgjengeliggjort mer nyttig informasjon på Vibbo for nye beboere så vel som veteraner i borettslaget. Vi har sendt ut månedlig nyhetsbrev om styrets arbeid og løpende oppdatert beboerne der det har vært nødvendig. Vi har også søkt midler til å pusse opp styrerommet slik at dette fellesarealet kan komme beboerne mer til gode, men har dessverre foreløpig fått avslag. Dette arbeidet videreføres i 2023.

Styret er glade for alt engasjement og konstruktive tilbakemeldinger vi har fått fra beboerne gjennom året! Vi opplever stor samarbeidsvilje og fleksibilitet i forbindelse med installasjonsprosjektet og andre saker som i det daglige har involvert beboerne, takk!

Annen informasjon om borettslaget

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.

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.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, oef@obos.no.

Vaktmester
Nordre Åsgården Borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Christiania Forvaltning. Disse kan kontaktes på telefon 480 14 695. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

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 på registrere overdragelsen, og ny eier må underskrive leilkontrakt før leiligheten overdras.

El-billading
Borettslaget benytter seg av EvBox sine elbilladere. Eiere som vil installere lader i egen garasje må kontakte styret på nordreasgarden@styrerommet.no.

Nøkler / skilt
Ved behov for nye nøkler til fellesomårder skal styret kontaktes på nordreasgarden@styrerommet.no. Det er ingen rutine for å beskaffe nye navneskilt til postkasser eller ringeklokke, men styret kan være behjelpelige med å skrive ut dymo-lapp.

Vaskeri
Fellesvaskeriet er i Nordåsveien 23 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Betalingskort fås kjøp eller kan fylles på under beboers halvtime hver første mandag i måneden.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe pulverapparat, mens andelseier selv må besørge røykvarslere, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Borettslaget har en årlig avtale med Norsk Brannvern hvor de er innom alle boenheter for å sjekke at utstyret er i forskriftsmessig stand. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Blokkene i Nordåsveien 21 og 23 har sentralt brannvarslingssystem. Det er ikke lov å koble fra eller justere disse brannvarslerene på noe vis.

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. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022
Installert målere og ventil for individuell avlesning av fjernvarme og varmtvann.
Årlig brannvernrunde + nye brannslukningsapparat i alle boenheter.
Grundig befaring og hogst av farlige og råtne trær i borettslagets skogholt.
Rydding av borettslagets fellesboder.
Oppdatert Vibbo med mye informasjon til beboere, samt laget rutiner for bedre kommunikasjonsflyt i borettslaget, inkl. månedlige nyhetsbrev.
Utbedret en stor lekkasje på rørsystemet til fjernvarme i gaten utenfor Nordåsveien 21.
Avsluttet et lengre leieforhold som har vært til stor slitasje og uro for naboer.
Installert nye elbilladere.
Gjennomført et stort opprydningsarbeid og rutiner for elbilladeinstallasjoner og vedlikehold.
Gjennomført et stort opprydningsarbeid for å reetablere garasjefond som egen post i regnskapet og etablere en garasjekomité.
Avholdt sommerfest, julegrantenning og allmøte for beboere + to dugnader.

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
Fornyet 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 brannsikkerhet 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 renset Gjenoppbygde bod utenfor Nordåsveien 23C Startet kartlegging av tilstand på fjernvarmeanlegget Byttet ut røykvarslere i fellesarealene
2017	Startet takprosjektet og div vedlikehold. Byttet postkasser. Utskiftning 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 Sluttføring 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 renset, 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. Totalrenoverrt oppgangene i Nordåsvn. 21. Garasjeveggene i Lusetjernveien har blitt skiftet.
2008	Renset ventilasjonskanalene. Ventilasjonskanalene i blokker og rekkehus ble renset.
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 brannvernutstyr 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	Blokktakene ble reparert. Antenneanlegget ble oppgradert.
1997	Oppganger i blokkene ble pusset opp.
1995	Installert pollettautomater 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-telefonanleggi blokkene.

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 11.04.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 14.04.23
Selskapsnummer: 502 **Selskapsnavn:** Nordre Åsgården Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Daniel Walter er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Karen Kleivtun og Wanja Karlsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets dekkes av egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer - styret

Styrets godtgjørelse settes til kr 300.000.

☐ For

☐ Mot

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

Sak 6 Fastsettelse av honorarer - andre godtgjørelser

Ingen andre godgjørelser

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Endring av vedtekter

Forslag om endring av vedtekter vedtas slik den foreligger

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Endringer av husordensregler

Foreslåtte endringer av husordensreglene vedtas slik de foreligger.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Vindus- og balkongdørprosjektet

Styret får utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan som blir utgangspunkt for fremtidige store prosjekter, som utskiftning av vinduer og balkongdører. Ingen større prosjekter planlegges utført i 2023.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Garasjekomité

Innstillingen vedtas.

☐ For

☐ Mot

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

Sak 11 Beplantning i fellesarealer

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For beplantning i fellesarealer

☐ Mot beplantning i fellesarealer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret undersøker muligheten for å finne midler til beplantning i eksisterende driftsbudsjett. Eller går det an å søke penger til dette?

☐ Beboere som ønsker å bidra til et mer fargerikt og trivelig uteområde går i dialog med eller blir med i utekomiteen og tar dette som et eget prosjekt. Utekomiteen melder tilbake om konkrete planer inkludert budsjett, for behandling og vedtak i styret.

Sak 12 Utredning av Solcellepanel

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For utredning av solcellepanel

☐ Mot utredning av solcellepanel

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Styret presenterer et kostnadsoverslag og noen punkter om hvordan dette vil berøre borettslagets økonomi ved generalforsamling 2024 eller tidligere.

☐ Solcellepanel utredes som en del av en langsiktig og helhetlig vedlikeholdsplan som Styret presenterer på generalforsamlingen i 2024.

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

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ann Helen Brendehaug

Styremedlem 2år (kun 1 skal velges)

☐ Pau Canals Fernandez

Styremedlem 1år (kun 1 skal velges)

☐ Karen Kleivtun

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Ardalan Fadai

☐ Dmitrii Bondarenko Griffin

Valgkomitee (kun 2 skal velges)

☐ Ingrid Verne

☐ Kaia Kjølbo Rød

Sak 14 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ ingen kandidat som delegat

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ ingen kandidat som varadelegat

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

37 av 38

OBOS

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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