



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 955 360 818
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
Forretningsadresse: Ystenesgata 6B
6003 ÅLESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Jeanette Hermansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 129 471	5 570 414
Sum inntekter		6 129 471	5 570 414
Kostnader			
Lønnskostnad		117 972	114 050
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		43 548	41 050
Annen driftskostnad		2 666 892	7 953 350
Sum kostnader		2 828 412	8 108 449
Driftsresultat		3 301 059	-2 538 035
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		32 796	51 314
Sum finansinntekter		32 796	51 314
Annen finanskostnad		796 956	864 300
Sum finanskostnader		796 956	864 300
Netto finans		-764 160	-812 986
Ordinært resultat før skattekostnad		2 536 899	-3 351 021
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 536 899	-3 351 021
Årsresultat		2 536 899	-3 351 021
Totalresultat		2 536 899	-3 351 021
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 536 899	-3 351 021
Sum overføringer og disponeringer		2 536 899	-3 351 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 949 551	13 949 551
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		759 227	652 900
Sum varige driftsmidler		14 708 778	14 602 451
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		14 708 778	14 602 451
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 606	385 165
Sum fordringer		3 606	385 165
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 106 746	3 728 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 106 746	3 728 298
Sum omløpsmidler		4 110 352	4 113 462
SUM EIENDELER		18 819 129	18 715 913

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		24 242 998	26 779 897
Sum opptjent egenkapital		-24 242 998	-26 779 897
Sum egenkapital		-24 231 298	-26 768 197
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 514 735	43 315 395
Øvrig langsiktig gjeld		1 077 600	1 077 600
Sum annen langsiktig gjeld		42 592 335	44 392 995
Sum langsiktig gjeld		42 592 335	44 392 995
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		302 277	330 193
Leverandørgjeld		155 816	760 922
Sum kortsiktig gjeld		458 093	1 091 115
Sum gjeld		43 050 428	45 484 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 819 129	18 715 913



Generalforsamling 2021

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6498
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Borettslaget Nørvegata 10 AL vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes **09.04.2021 kl. 09.00**
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er **16.04.2021 kl. 09.00**

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **09.04.21 kl. 09.00** og er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er **16.04.21 kl. 09.00**.

Selskapsnummer: 6498 **Selskapsnavn** Borettslaget Nørvegata 10 AL

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

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

Lars Kolbjørn Nogva og Barbro Adeline Holm velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 107 500.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Borettslaget har laget til ei utleieleilighet i underetasje (vis-a-vis styrerommet) i 18B.

Interessen fra andelseierne har vært liten i de siste årene og styret ser det som viktig å få inn mer inntekter for denne, da inntektene ikke dekker kostnadene.

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt fra andelseierne om å forsøke å leie ut utleieleiligheten til eksterne leietaker(e).

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Harald Eivind Høgstøyl	
Styremedlem	Ida Uhlen	
Varamedlem	Ivar Eidsvik	
Varamedlem	Christine Marstein	
Varamedlem	Sissel Sørensen	
Valgkomité	Thomas Strøm Dalseth	
Valgkomité	Trine Syvertsen	
Valgkomité	Benedikte Vatne	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Lars Kolbjørn Nøgva	
Varadelegert	Barbro Adeline Holm	

Skjemaet leveres i den grønne postkassa som står på veggen i B oppgang i hver blokk innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nørvegata 10 AL. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6498>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Utleieleilighet

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Lars Kolbjørn Nogva

Barbro Adeline Holm

Thomas Andre Brevik

Harald Eivind Høgstøyl

Knut Andre Flate Vikås



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Lars Kolbjørn Nogva og Barbro Adeline Holm er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 107 500.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 107 500.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport endelig.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Kolbjørn Nogva	2020-2022
Nestleder	Barbro Adeline Holm	2020-2022
Styremedlem	Thomas Andre Brevik	2020-2022
Styremedlem	Harald Eivind Høgstøyl	2019-2021
Styremedlem	Knut Andre Flate Vikås	2020-2021
Varamedlem	Ivar Eidsvik	2020-2021
Varamedlem	Christine Marstein	2020-2021
Varamedlem	Sissel Sørensen	2020-2021

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Lars Kolbjørn Nogva 2020-2021

Varadelegert

Barbro Adeline Holm 2020-2021

Valgkomiteen

Thomas Strøm Dalseth	2020-2021
Ylva Herfjord	2020-2021
Christian Rudi Nupen	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Borettslaget Nørvegata 10 AL

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

Borettslaget Nørvegata 10 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955360818, og ligger i Ålesund kommune med følgende adresse:

Nørvegata 10 A-C
Nørvegata 12 A-C
Nørvegata 14 A-C
Nørvegata 16 A-C
Nørvegata 18 A-C

Gårds- og bruksnummer:

133 291

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. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter. Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Borettslaget Nørvegata 10 AL 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 E&Y AS avd. Ålesund.

Styrets arbeid for styreperioden 2020

Styret har i 2020 halde 9 styremøter og behandla 81 saker. Det har ikkje vore fråfall av styremedlemmer i desse styremøta. I tillegg til styremøta, har styret hatt møte med OBOS om budsjettet. I 2020 har styret hatt ekstra stort fokus på kostnadsstyring og styret er godt fornøgd med årets resultat.

Vi nemner her ein del viktige saker som er gjort i 2020:

1. Borettslaget har også i dette året delteke i Rusken aksjonen, der vi fekk rydda/klippt/samla boss langs fortau og den kommunale vegen.
2. Styret har leigd inn ekstern transportør for å få fjerna boss som andelseigarane har behov for å få køyrt til Bingsa. Dette har vore positivt mottatt, men styret minner om at det ikkje skal plasserast boss i fellesareala.
3. Borettslaget vann pris frå OBOS på kr. 10.000,- for den beste Vibbo sida. Dette var svært kjekt og vi takkar vårt styremedlem Thomas for den store innsatsen med innlegginga. Det er no viktig at ALLE laster ned Vibbo sida, då det aller meste av informasjonen om Borettslaget Nørvegata 10 AL finn ein her.
4. Styret har fått ein del «klager» om dårleg luftsirkulasjon i bodareala i blokkene 10, 12, 14 og 18. Det vart derfor engasjert entreprenørar som monterte ventilasjonsvifte i bodareala i 1. og 2. underetasje i desse blokkene og med ventiler ut.
5. Styret har sett behovet for betre kvalitet/kapasitet på breiband i Borettslaget. Styret gjekk derfor ut og innhenta prisar/produkt på dette og det vart skrive kontrakt med Telenor om å legge inn fiber til alle leiligheitene. Styret gjorde avtale om å legge ned trekkerør for fiber ved utskiftinga av vatn- og kloakkrør på sørsida i 2019. Denne kostnaden vert kompensert av Telenor. Meir informasjon om dette i Styret sine planer for 2021 under.

Styret sine planer for 2021:

1. Innlegging av fiber og demontering av dagens utstyr vert starta i mars/april. Det vert lagt inn til alle leiligheitene samtidig for kvar oppgang. Informasjonen om dag/veke vert gitt til kvar andelseigar i god tid slik at tilgong for montering i leiligheit kan avtalast. Det gamle utstyret er Telenor sin eigedom og skal leverast tilbake ved montering av nytt utstyr. Det vert gitt meir informasjon om Telenor avtalen før dette vert tatt i bruk.
2. Styret ser det som viktig å få erstatta gjerde mot Innfartsvegen, då dette er i dårleg stand.
3. Dersom det vert budsjettdekning for å bygge 4 stk. sykkelboder, vil styret vurdere å få gjort dette.
4. Inntektene for utleie av utleieleilighetene har vært minkende og i 2020 var inntektene kun kr 3500,-. Styret vil derfor foreslå for Generalforsamlinga at styret får fullmakt til å prøve å få inn eksterne leietakere slik at inntektene kan økes og gi en bedre økonomi for borettslaget.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 6 129 471.

Dette er kr 322 471 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kommunale avgifter.

Andre inntekter består i hovedsak av penger for beste Vibbo-side og egenandel.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 828 412.

Dette er kr 315 175 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat på kr 2 536 899 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 3 652 259 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 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 387 000 til generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Ålesund kommune

Ettersom de kommunale avgiftene ble brått høyere i 2020, så måtte økningen innhentes i løpet av få måneder. Økningen blir også der i 2021, men er fordelt på hele året som vil si at felleskostnadene reduseres på bakgrunn av dette.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 28 981. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nørvegata 10 AL.

Lån

Borettslaget Nørvegata 10 AL har lån i Handelsbanken og Husbanken.

Handelsbanken: Annuitetslån med flytende rente, avdrag og månedlig forfall.

Husbanken: Annuitetslån med flytende rente, avdrag og kvartalsvis forfall.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er justert i henhold til konsumprisindeksen.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

Felleskostnader

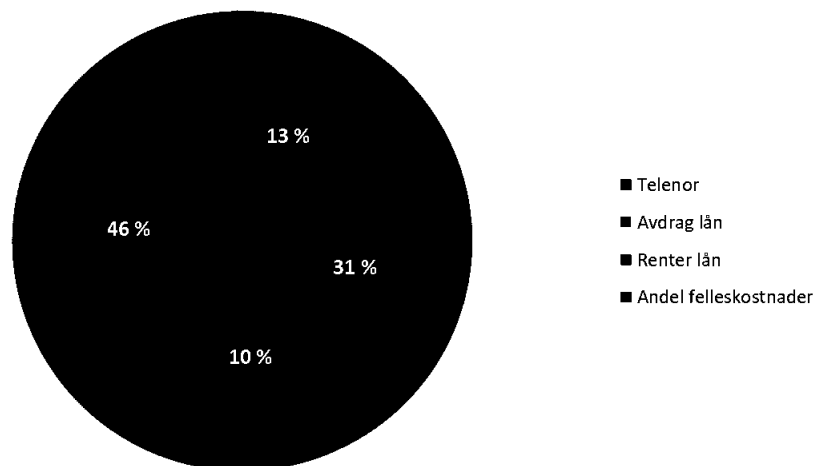
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Driften i 2021 forutsetter en reduksjon av felleskostnadene på 3,59 % fra 01.01.2021.

I tidligere år har deler av kostnaden for bredbånd/TV vært innlagt i felleskostnadene. I 2021 er hele summen satt opp som egen kostnad (kr 559,- pr. måned).

Felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

Gjennomsnittlig fordeling av felleskostnadene i prosent pr. 01.01.2021



For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

DaaeGården, NO-6010 Ålesund
Langelandsvegen 1, NO-6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 70 11 82 82

www.ey.no
Medlemmer av Den norske revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 10 AL som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i borettslagets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



Building a better
working world

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslagets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Ålesund, 3. mars 2021
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Kristian Framstad
statsautorisert revisor

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Nørvegata 10 AL ^{13 av 35}

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Penneo Dokumentnøkkel: TSUY4-KPGMT-ZL6H6-SJTNV-V56ZU-564DF



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Kristian Framstad

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-1626283

IP: 83.243.xxx.xxx

2021-03-03 20:49:28Z



Penneo Dokumentnøkkel: TSUY4-KPGMF-ZL6H6-SJTNV-V56ZU-564DF

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 022 347	4 839 021	3 022 347	3 652 259
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 536 899	-3 351 021	1 710 413	2 233 213
Tilbakeføring av avskrivning	15	43 548	41 050	41 050	41 050
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-149 875	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	0	28 700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 800 660	-27 206 703	-1 723 000	-1 917 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		629 912	-1 816 674	28 463	357 263
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		3 652 259	3 022 347	3 050 810	4 009 522

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 110 352	4 113 462
Kortsiktig gjeld	-458 093	-1 091 115
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 652 259	3 022 347



BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 105 971	5 539 464	5 802 000	6 108 000
Andre inntekter	3	23 500	30 950	5 000	122 857
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 129 471	5 570 414	5 807 000	6 230 857
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 822	-14 051	-15 157	-15 108
Styrehonorar	5	-107 150	-99 999	-107 500	-107 500
Avskrivninger	15	-43 548	-41 050	-41 050	-41 050
Revisjonshonorar	6	-15 796	-14 361	-14 600	-16 300
Forretningsførerhonorar		-242 193	-237 468	-240 300	-250 000
Konsulenthonorar	7	-81 264	-176 051	-50 000	-76 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	8	-137 611	-5 716 749	-800 000	-387 000
Forsikringer		-165 599	-153 147	-165 600	-170 500
Kommunale avgifter	9	-1 290 698	-903 207	-941 300	-1 280 000
Energi/fyring		-55 897	-51 128	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-455 819	-409 017	-433 000	-784 836
Andre driftskostnader	10	-198 615	-268 822	-261 680	-225 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 828 412	-8 108 449	-3 143 587	-3 427 444
DRIFTSRESULTAT		3 301 059	-2 538 035	2 663 413	2 803 413
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	32 796	51 314	35 000	5 000
Finanskostnader	12	-796 956	-864 300	-988 000	-575 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-764 160	-812 986	-953 000	-570 200
ÅRSRESULTAT		2 536 899	-3 351 021	1 710 413	2 233 213
Overføringer:					
Udekket tap		0	3 351 021		
Reduksjon udekket tap		2 536 899	0		



Borettslaget Nørvegata 10 AL

BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL
ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 210 075	13 210 075
Tomt		238 493	238 493
Leiligheter/lokaler	14	500 983	500 983
Andre varige driftsmidler	15	759 227	652 900
SUM ANLEGGSMIDLER		14 708 778	14 602 451
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		3 606	385 165
Driftskonto OBOS-banken		1 541 609	1 175 454
Sparekonto OBOS-banken		2 565 137	2 552 844
SUM OMLØPSMIDLER		4 110 352	4 113 462
SUM EIENDELER		18 819 129	18 715 913



Borettslaget Nørvegata 10 AL

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Udekket tap	16	-24 242 998	-26 779 897
SUM EGENKAPITAL		-24 231 298	-26 768 197

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	41 514 735	43 315 395
Borettsinnskudd	18	1 077 600	1 077 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 592 335	44 392 995

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		155 816	760 922
Påløpte renter		58 582	110 344
Påløpte avdrag		243 695	219 849
SUM KORTSIKTIG GJELD		458 093	1 091 115

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 819 129	18 715 913
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	19	64 062 600	64 062 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 03.03.2021
Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Lars Kolbjørn Nogva /s/

Thomas Andre Brevik /s/

Harald Eivind Høgstøyl /s/

Knut Andre Flate Vikås /s/

Barbro Adeline Holm /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel Felleskostnader	5 521 776
Kommunal avgift	303 395
TV-kanaler (Telenor)	280 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 105 971

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lokale-/lagerleie	3 500
Egenandel	10 000
VIBBO-pris	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	23 500

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 108
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	4 286
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 822

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.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 107 150.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 796.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-79 635
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 629
SUM KONSULENTHONORAR	-81 264

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-15 901
Drift/vedlikehold VVS	-7 813
Drift/vedlikehold elektro	-101 112
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 785
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-137 611

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-330 654
Kommunale avgifter	-960 044
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 290 698

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 344
Vaktmestertjenester	-99 000
Renhold ved firmaer	-72 000
Snørydding	-5 625
Kontor- og datarekvisita	-1 264
Trykksaker	-5 528
Andre kontorkostnader	-1 173
Porto	-2 281
Bank- og kortgebyr	-2 918
Velferdskostnader	-483
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-198 615



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	433
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 293
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 070
SUM FINANSINTEKTER	32 796

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-569 678
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-227 278
SUM FINANSKOSTNADER	-796 956

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokførtverdi 1963	4 876 877
Oppgradering av balkonger i 2007	8 333 198
SUM BYGNINGER	13 210 075

Tomten ble kjøpt i 1963 for 238 493,-.

Gnr.133/bnr.291

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

NOTE: 14

LEILIGHETER

Leilighet/lokale	500 983
SUM LEILIGHETER	500 983

Leilighet/lokale er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, som bygninger, jf. noten om drift og vedlikehold.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Avtrekk bod		
Tilgang 2020	149 875	
Avskrevet i år	-2 498	147 377
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	900 000	
Tilskudd fra ÅRIM 2018	-120 000	
Avskrevet tidligere	-127 100	
Avskrevet i år	-41 050	611 850
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		759 227

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-43 548**

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,70 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019	-28 700 000	
Nedbetalt tidligere	256 372	
Nedbetalt i år	823 176	-27 620 452

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008	-24 000 000	
Nedbetalt tidligere	9 128 233	
Nedbetalt i år	977 484	-13 894 283

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-41 514 735**



Borettslaget Nørvegata 10 AL

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-1 077 600
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 077 600

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 077 600
Pantelån	41 514 735
Påløpte avdrag	243 695
TOTALT	42 836 030

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 210 075
Tomt	238 493
TOTALT	13 448 568



Annen informasjon om borettslaget

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.

Henvendelser til styret

Alle henvendelser til styret vil vi gjerne motta pr. e-post, norvegata10@styrerommet.no. Dersom hast, send SMS/ring styreleder eller et annet styremedlem (oppslag v/hoveddør).

Parkering

Borettslaget disponerer kun parkeringsplasser mellom blokkene 10 og 12, 14 og 16, og 2 plasser vest for blokk 10. Parkering i gate tilpasses øvrige parkerte biler og slik at trafikken kan gå uhindret.

Nøkler/skilt

Brikke til ytterdør og postkasse bestilles pr. e-post til styret. Henting og betaling skjer direkte til Låsservice.

Navneskilt til ringeklokke og postkasse bestilles pr. e-post til styret.

Andre tjenester

Bingsa-kort kan lånes av styret hvis noen trenger å levere boss på Bingsa.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86384519. 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 slokkeutstyr 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.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

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 og felles elektrisk anlegg. 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. NYTT: Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Avtrekksvifter bodareal	Montering av avtrekksvifter i bodarealene i 1. og 2 underetasje i blokkene 10, 12, 14 og 18 for utskifting av lufta.
2019	Vedlikeholdsnøkkel	Tilstandsvurdering med utviklingsplan av OBOS Prosjekt.
2019	Monterte treplate over avfallsnedkasta i alle etasjene	Monterte treplate over avfallsnedkasta i alle etasjene
2019	Utskifting vann- og kloakkrør mot sør og øst	<ol style="list-style-type: none">1. Alle vann- og kloakkledninger mot sør og øst ble skiftet.2. Nye kummer ble montert.3. Trekkør for fiber ble lagt for å redusere kostnader ved innlegging av fiber.4. Trærne mot øst ble fjernet pga. disse er uønska i norsk flora.5. Trapp v/18C ble fjernet for å koble til vannet som kommer i rør gjennom veien.
2018	Rep. Vanninntrenging i kjellervegg 10C og 18A	Tatt hull i kjellervegg og slo opp kjellergulv. Lagt inn sluk i gulv og nye rør fra veggen og til yttersida blokk.
2018	Rekkverk mellom blokkene	Maling og ny topplate på rekkverka mellom blokkene.
2016 - 2017	Nedgravde avfallsbrønner	Det ble montert 2 nedgravde avfallsløsninger mellom blokkene 12 og 14, 16 og 18. Begge har 3 brønner.
2016 - 2017	Fasaderehabilitering	<ol style="list-style-type: none">1. Fasade syd ble oppgradert ferdig i 2007. Vedlikeholdsmessig kontroll/utbedring vil bli utført. Eventuelle garantiforhold vil bli håndtert iht. aktuell entreprenørkontrakt.2. Leca rehab-blokk på grunnmur. Isolasjonssjikt og sokkel for tilleggisolert hovedfasade. Nødvendige ventilasjon for kjellerrom etableres med ventilhetter i grunnmur.3. Utvendig isolering fasader 10 cm med effektiv vindsperre. Utlektet Steni-kledning.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

4. Nye vindu i vinyl eller aluminiumkledd tre. Konkurransen på pris og kvalitet. Nye vindusforinger og listverk i ferdig, hvitmalt utførelse. Åpningsvindu i trapperom.

5. Fargevalg er illustrert i vedlagte illustrasjoner. Det legges vekt på at valgte løsninger spiller på lag med eksisterende farger og detaljer i sydfasadene.

6. Etablering av friskluftsentiler m/lydklasse i oppholdsrom. Oppgradert utkast fra kjøkkenventilator. Kontroll/utbedring avtrekk over tak.

7. Oppgradering hovedinnganger med takoverbygg i samme stil som nå. Bredest mulig dører, døråpnersystem, inkl. oppgradering portåpnersystem. Ny rømningsluke i sokkel nr.14.

8. Dører fra trapperom til kjellerrom oppgraderes til selvlukkende dører med brannklasse.

9. Omteking tak inkl. beslag og takhatter. Overgang tidligere oppgraderte sydfasader fullføres mot ny teking, inkl. utbedring/utskifting takrenner.

10. Tilkomst tak forbedres med tanke på sikkerhet.

11. Det er medregnet noe maling/oppgradering også av mellombygg. Vurderes m/styret.

12. Oppgradering av lys og el-utstyr i forbindelse med inngangsparti og fasader.

13. Det er medregnet oppgradering og sikring av eksisterende støyskjermingsvegg mot innfartsvegen. Reparasjon av øvrige rekkverk. Det innhentes pris på nytt, rekkeverk, eventuell utskifting besluttet senere. Styret vurderer dette i forhold til mulig «miljølokk».



Borettslaget Nørvegata 10 AL

		<p>14. Plan for nødvendige oppgraderinger av system for overvann og avløp utarbeides. Aktuelle strakstiltak gjennomføres etter beslutning i styret.</p> <p>15. Generelle vedlikeholdstiltak etter bestilling fra styret, innenfor vedtatte, økonomisk rammer. Det innhentes pris på nytt lys-system i trappegangene.</p> <p>16. Oppgradering til digitalt tegningsgrunnlag og dokumentasjon for videre drift av borettslaget. Hovedvannledninger fra kommunal ledning og inn til innvendig hovedstoppekran samt stigeledninger for kaldtvann i kjellere:</p> <ul style="list-style-type: none">- Utskifting av vannledninger fra utvendig kommunale ledninger og inn til innvendige stoppekraner.- Videre utskifting av innvendige stigeledninger gjennom kjelleretasjer og opp til leiligheter i underetasjer. Nye utvendige og innvendige stoppekraner.
2011	Hovedvannledninger	
2007	Stigeledninger for kaldtvann i leilighet	<p>Utført av Bravida Rør AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Alle stigeledninger for kaldtvann utskiftet med nye ledninger i kobber.- Ledninger tilkoblet til innvendige stoppekraner i leiligheter.- En del beboere bestilte selv utskifting av interne vannledninger og utstyr.
2005	Fasadevegger mot syd og balkonger	<p>Utført av Rørleggerfirma Domaas & Jensen AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Rehabilitering av fasadevegger mot syd og utvidelse av balkonger.- Riving av stålkassetter, vinduer og fronter av balkonger.- Utlekking, tilleggsisolering, GU-plater og vindspærre.- Montering av ny fasadekledning av Steni fasadeplater.- Utvidelse av balkonger med nytt dekke og rekkverk.
2003	Overbygg over hovedinnganger	<p>Utført av Selmer AS.</p> <ul style="list-style-type: none">- Bygging av overbygg/baldakiner over hovedinnganger. <p>Utført av Byggmestern Møre AS.</p>



Borettslaget Nørvegata 10 AL

2001	Vinduer og inngangsdører i kjelleretg.	- Montert nye vinduer og kjellerdører i vinyl. Vinduer med 2-lags isolerglass.
2000	Mellombygg mellom boligblokker	Utført av: Valdebygg AS. - Rehabilitering av betongskader på mellombygg. - Karbonatisering og armeringsrust.
1992	Omtekking av tak	Utført av E. Smørholm AS. - Tak ble omtekket med Derbegum.
1989	Fasadevegger mot nord	Utført av Takservice AS. - Riving av vinduer og eternitkledning. - Montering av nye ferdigmalte H-vinduer i tre. - Utlekking, isolering og montering av lakkerte stålkassetter.
1989	Hovedinngangsdører mot nord	Utført av Entr. Selmer AS. - Utskifting av hovedinngangsdører. - Montering av nye dører i bruneloksert aluminium. Dører er montert med EI-sluttstykke. - Dørene ble tilknyttet porttelefonsystem.
1989	Porttelefoner	Utført av H-produkter AS. - Porttelefoner med tilkobling til leiligheter ble montert av EL-entreprenør Webjørn Svendsen AS.
1988	Vinduer i trapperom mot nord	- Vinduer i trapperom ble utskiftet. - Montert nye vinduer type H-vindu, ferdig beiset.
1979	Fasadevegger mot syd og gavlvegger	Utført av A-B Bygg AS. - Riving vinduer og eternitkledning. - Montering av nye vinduer. - Utlekking, isolering og montering av lakkerte stålkassetter.
		Arbeid utført av Entr. Selmer AS.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Harald Eivind Høgstøl

Ida Uhlen

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Ivar Eidsvik

Christine Marstein

Sissel Sørensen

Valg av 3 Valgkomité Velges for 1 år

Thomas Strøm Dalseth

Trine Syvertsen

Benedikte Vatne

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Lars Kolbjørn Nogva

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Barbro Adeline Holm



Sak 6

Utleieleilighet

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har laget til ei utleieleilighet i underetasje (vis-a-vis styrerommet) i 18B.

Interessen fra andelseierne har vært liten i de siste årene og styret ser det som viktig å få inn mer inntekter for denne, da inntektene ikke dekker kostnadene.

Forslag fra styret: Styret ber om fullmakt fra andelseierne om å forsøke å leie ut utleieleiligheten til eksterne leietaker(e).

Forslag til vedtak

Styret ber om fullmakt fra andelseierne om å forsøke å leie ut utleieleiligheten til eksterne leietaker(e).



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.