



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 179 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDREGT. 27 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Nordre gate 27
0551 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dora Raknes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		726 721	522 988
Sum inntekter		726 721	522 988
Kostnader			
Annen driftskostnad		417 722	688 758
Sum kostnader		417 722	688 758
Driftsresultat		308 999	-165 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 129	9 894
Sum finansinntekter		10 129	9 894
Annen finanskostnad		86 030	125 811
Sum finanskostnader		86 030	125 811
Netto finans		-75 901	-115 917
Ordinært resultat før skattekostnad		233 098	-281 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 098	-281 687
Årsresultat		233 098	-281 687
Totalresultat		233 098	-281 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 098	-281 687
Sum overføringer og disponeringer		233 098	-281 687



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 393 561	17 393 561
Sum varige driftsmidler		17 393 561	17 393 561
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		17 393 561	17 393 561
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		11 371	10 843
Sum fordringer		11 371	10 843
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		99 768	128 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 768	128 143
Sum omløpsmidler		111 138	138 985
SUM EIENDELER		17 504 699	17 532 546

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 786 763	2 553 665
Sum opptjent egenkapital		2 786 763	2 553 665
Sum egenkapital		2 787 763	2 554 665
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 263 668	4 372 997
Øvrig langsiktig gjeld		10 299 081	10 299 081
Sum annen langsiktig gjeld		14 562 749	14 672 078
Sum langsiktig gjeld		14 562 749	14 672 078
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		501	466
Leverandørgjeld		4 595	239 519
Annen kortsiktig gjeld		149 091	65 819
Sum kortsiktig gjeld		154 188	305 804
Sum gjeld		14 716 937	14 977 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 504 699	17 532 546



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 792528

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 179 880
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDREGT. 27 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Dora Raknes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.05.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.08.2022



Organisasjonsnr: 987 179 880
NORDREGT. 27 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		726 721	522 988
Sum inntekter		726 721	522 988
Kostnader			
Annen driftskostnad		417 722	688 758
Sum kostnader		417 722	688 758
Driftsresultat		308 999	-165 770
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 129	9 894
Sum finansinntekter		10 129	9 894
Annen finanskostnad		86 030	125 811
Sum finanskostnader		86 030	125 811
Netto finans		-75 901	-115 917
Ordinært resultat før skattekostnad		233 098	-281 687
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 098	-281 687
Årsresultat		233 098	-281 687
Totalresultat		233 098	-281 687
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 098	-281 687
Sum overføringer og disponeringer		233 098	-281 687



Organisasjonsnr: 987 179 880
NORDREGT. 27 BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		17 393 561	17 393 561
Sum varige driftsmidler		17 393 561	17 393 561

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		17 393 561	17 393 561
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		11 371	10 843
Sum fordringer		11 371	10 843

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		99 768	128 143
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		99 768	128 143

Sum omløpsmidler		111 138	138 985
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		17 504 699	17 532 546
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 786 763	2 553 665



Sum opptjent egenkapital	2 786 763	2 553 665
Sum egenkapital	2 787 763	2 554 665
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 263 668	4 372 997
Øvrig langsiktig gjeld	10 299 081	10 299 081
Sum annen langsiktig gjeld	14 562 749	14 672 078
Sum langsiktig gjeld	14 562 749	14 672 078
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	501	466
Leverandørgjeld	4 595	239 519
Annen kortsiktig gjeld	149 091	65 819
Sum kortsiktig gjeld	154 188	305 804
Sum gjeld	14 716 937	14 977 882
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 504 699	17 532 546



Organisasjonsnr: 987 179 880
NORDREGT. 27 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2022

Nordregt. 27 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 3. mai 2022

Selskapsnummer: 6452





Velkommen til årsmøte i Nordregt. 27 Borettslag

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 09:00 og lukker 3. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6452>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordregt. 27 Borettslag



Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 12 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Forslag til styrets sammensetning for kommende år begrunnes med at det er disse beboerne som pr 01.04 2022 bor i Borettslaget og ikke har solgt andelen sin.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kirsti Buchanan Ulvestad

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ella Gosh
- Kristin Kollsete

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Line Kaspersen
- Oline Sofie Bråten Bergan



Sak 6

Godkjenning av nye vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har utarbeidet forslag til nye vedtekter på instruks av årsmøtet 2021. Vedtektene er godkjent av ny forrestningsfører.

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner de nye vedtektene.

Vedlegg

2. VEDTEKTER FOR Borettslaget NGT 27 .pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Styremedlem	Oline Sofie Bråten	Nordre gate 27
Styremedlem	Bergan *	Nordre gate 27 B
	Kristin Kollsete	Nordre gate 27
Varamedlem	Kirsti Ulvestad	
Varamedlem	Annie-Sofie Frøshaug	Nordre gate 27
	Ella Ghosh	Nordre gate 27

Styrets medlemmer består i dag av ingen menn og 3 kvinner.

*Oline Sofie Bråten Bergan har i perioden kun fungert som teknisk leder for styret. Dette skyldes private årsaker. Styret har derfor vært driftet av styremedlemmene Kirstin Kollsete og Kirsti Ulvestad, samt varamedlem Ella Ghosh.

Generelle opplysninger om Nordre gt. 27 Borettslag

Borettslaget består av 10 andelsleiligheter.

Nordre gt. 27 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987179880 og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordre Gate 27

Gårds- og bruksnummer:

228 244

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

Nordre gt. 27 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid

- Det nye styret ble konstituert 15. september 2021 og avholdt i løpet av perioden totalt 3 styremøter og 1 ekstraordinært møte. Møtene har stort sett blitt avholdt digitalt. Da styrets leder så seg nødt til å trekke seg fra ansvaret som styreleder valgte det resterende styret å organisere seg med 3 aktive medlemmer og 1 passiv vara.
Det skal nevnes at styrets leder, som i utgangspunktet er valgt for 2 år, ikke blir sittende.
- Styret har fullt opp årsmøtets beslutning om å utrede følgende saker:
 - Endring av forretningsfører. Styret innhentet 5 anbud fra aktuelle forretningsførere, og styret har brukt mye tid på å gjennomgå og sidestille tilbudene.
 - Revidering av vedtektene: Styret har i løpet av perioden utarbeidet forslag til nye vedtekter som skal legges fram for generalforsamlingen kommende årsmøte.
- Det ble totalt organisert 3 dugnader i løpet av året, hvorav en besto av en større opprydning av kjelleren i A-oppgang. Dette var i forbindelse med pågående fuktutbedringstiltak.
- 1 andel i A-oppgangen ble solgt og ny eier er Ella Ghosh.
- 3 leiligheter (2 i B / 1 i A) har i løpet av perioden vært utleid. Da det ifølge vedtektene ikke er anledning til å leie ut en andel utover en periode på 3 år, ble disse andelseierne gjort oppmerksom på dette.
- Da de fleste utemøblene ble stjålet på forsommeren i fjor ble det satt i gang tiltak. En større dugnad i form av henting av brukte møbler, samt istandsetting ble iverksatt. Dette har medført mye sosialt fellesskap blant beboerne, noe som er positivt for vårt lille, intime bomiljø.

Økonomi

- Våren 2021 ble det forrige styret oppmerksom på at borettslagets likviditet ikke kunne opprettholde våre økonomiske forpliktelser. Det ble derfor bestemt at alle 10 andeler måtte innbetale 5 000 NOK (totalt 50 000 NOK) for å dekke opp for utestående fordringer.
- Grunnet økte strømpriser høsten 2021 har dette medført høyere strømutfgifter enn budsjettet.
- Innkjøp:
 - Industristøvsuger
 - Utelamper
 - Gressklipper
 - Sykkelstativ

Planter og utemøbler spleiset enkelte av beboerne på.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 726 721.
Andre inntekter er nærmere beskrevet i note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 417 722.

Resultat

Årets resultat på kr 233 098 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslaget hadde pr. 31.12.2021 negative disponible midler på kr – 43 050.
Borettslagets styre har iverksatt tiltak for å gi positive disponible i 2022.
Tiltaket er en økning av felleskostnader på 10% fom 01.2022.
Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2022”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.
Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 75 000 til løpende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 87 941. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordregt. 27 Borettslag.

Lån

Nordregt. 27 Borettslag har lån i OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjett



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordregt. 27

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Nordregt. 27 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 233.098. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Telefon: +47 22 98 21 20
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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


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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 6. april 2022
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Hakon Sundby
Statsautorisert revisor



NORDREGT. 27 BORETTSLAG ORG.NR. 987 179 880, KUNDENR. 6452

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	-166 818	-268 325	-166 818	-43 049
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	233 098	-281 687	84 988	290 820
Tillegg for nye langsiktige lån	0	4 398 959	0	0
Fradrag for innfridd lån	0	-3 896 259	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-109 329	-91 000	-108 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	123 769	101 507	-6 012	182 820
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-43 050	-166 819	-172 830	139 771

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	111 138	138 985
Kortsiktig gjeld	-154 188	-305 804
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-43 050	-166 819



Nordregt. 27 Borettslag

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	559 721	522 988	642 000	830 000
Andre inntekter	3	167 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		726 721	522 988	642 000	830 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader		0	12 000	-1 800	-1 800
Styrehonorar		0	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	4	-9 413	-9 197	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-50 670	-49 268	-54 000	-54 000
Konsulenthonorar	5	-3 063	-12 443	-12 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-66 243	-327 417	-100 000	-75 000
Forsikringer		-83 995	-76 790	-79 000	-87 000
Kommunale avgifter	7	-107 578	-106 242	-107 212	-110 200
Energi/fyring		-35 234	-26 001	-35 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-43 372	-42 647	-45 000	-28 680
Andre driftskostnader	8	-18 155	-38 754	-17 000	-24 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-417 722	-688 758	-472 012	-447 180
DRIFTSRESULTAT		308 999	-165 770	169 988	382 820
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	10 129	9 894	0	0
Finanskostnader	10	-86 030	-125 811	-85 000	-92 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-75 901	-115 917	-85 000	-92 000
ÅRSRESULTAT		233 098	-281 687	84 988	290 820
Til opptjent egenkapital		233 098	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-281 687		



Nordregt. 27 Borettslag

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	15 654 205	15 654 205
Tomt		1 739 356	1 739 356
SUM ANLEGGSMIDLER		17 393 561	17 393 561
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		145	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 226	10 843
Driftskonto OBOS-banken		96 528	127 909
Sparekonto OBOS-banken		3 240	234
SUM OMLØPSMIDLER		111 138	138 985
SUM EIENDELER		17 504 699	17 532 546
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		2 786 763	2 553 665
SUM EGENKAPITAL		2 787 763	2 554 665
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	4 263 668	4 372 997
Borettsinnskudd	13	10 299 081	10 299 081
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 562 749	14 672 078
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 248	3 291
Leverandørgjeld		4 595	239 519
Påløpte renter		501	466
Annen kortsiktig gjeld	14	144 843	62 528
SUM KORTSIKTIG GJELD		154 188	305 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 504 699	17 532 546
Pantstillelse	15	21 792 561	21 792 561
Garantiansvar		0	0

Oslo, ____ .2022

Styret i Nordregt. 27 Borettslag



Oline Sofie Bråten Bergan

Kristin Kollsete

Kirsti Ulvestad

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.

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	277 348
Ekstra innkreving	50 000
Varmtvann	31 968
Kabel-Tv og bredbånd	27 840
Lån Leiligheter	254 880
Renter og avdrag for mye innkrevd	-82 315
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	559 721

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Tidligere avsatt til bøter Oslo Brann og Redning	164 000
Refusjon container Thv Meyersgt.	3 000
SUM ANDRE INNTEKTER	167 000



Nordregt. 27 Borettslag

NOTE: 4

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 413.

NOTE: 5

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 063
SUM KONSULENTHONORAR	-3 063

NOTE: 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-32 227
Drift/vedlikehold elektro	-17 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 708
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 533
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-66 243

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

NOTE: 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-47 742
Feieavgift	-2 138
Renovasjonsavgift	-57 698
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-107 578

NOTE: 8

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Renhold ved firmaer	-15 740
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-156
Bank- og kortgebyr	-2 208
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-18 155

NOTE: 9

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	6
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	145
Kundeutbytte fra Gjensidige	9 978
SUM FINANSINTEKTER	10 129



Nordregt. 27 Borettslag

NOTE: 10

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-75 718
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-10 312
SUM FINANSKOSTNADER	-86 030

NOTE: 11

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2004	17 393 561
Tomt utskilt 2016	-1 739 356
SUM BYGNINGER	15 654 205

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.228/bnr.244

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

NOTE: 12

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-3 896 259
Nedbetalt tidligere	23 902
Nedbetalt i år	96 847
	-3 775 510

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-502 700
Nedbetalt tidligere	2 060
Nedbetalt i år	12 482
	-488 158

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 263 668
------------------------------------	-------------------

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2004	-10 299 081
SUM BORETTSINNSKUDD	-10 299 081

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto lån, saldo 01.01	-62 528
Avregning lån 2021	-82 315
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-144 843



Nordregt. 27 Borettslag

NOTE: 15

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	10 299 081
Pantelån	4 263 668
TOTALT	14 562 749

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

Bygninger	15 654 205
Tomt	1 739 356
TOTALT	17 393 561



VEDTEKTER FOR BORETTSLAG NORDRE GATE 27.

Etter lov om burettslag av 6. juni 2003 nr. 39.

1. Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn er Borettslaget Nordre gate 27. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom.

Ansvarsbegrensning:

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.2 Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være andelseier som tar hensyn til trosbekjennelse, hudfarge, språkkunnskaper, nasjonalt eller etnisk opphav eller seksuell legning eller orientering, og slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en andelseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av forkjøpsrett.

2. Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 10 andeler, pålydende kr. 100. Det skal være knyttet en andel til hver bolig. Hver andelseier kan bare eie en andel, og kun fysiske personer kan være andelseiere.

Flere personer kan eie en andel sammen. Dersom en av disse ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, se punkt 3.

3. Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre. Med godkjenning fra styret kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for inntil tre år, dersom andelseieren selv, ektefellen eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken



ønskes overlatt til gir saklig grunn til det, eller dersom vedkommende ikke fyller kravene til å være andelseier.

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom forhold hos den som bruken ønskes overlatt til gir saklig grunn til det.

Har laget ikke svart på søknad om godkjenning av brukeren innen en måned etter at søknaden er kommet frem til laget, er brukeren å anse som godkjent.

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

4. Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

4.2 Andelseiernes bruksrett – boder

Hver andel har disposisjonsrett til én kjellerbod. Bod-areal i kjeller fordeles tilnærmet likt mellom andelseierne i oppgangen. I tillegg har leilighetene i 1.- 3.etg i B-oppgang disposisjonsrett på én ekstra bod i sin oppgang. Eventuelle avtaler mellom andelseierne om bytte av boder bortfaller ved salg av andel.

4.3 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for utskifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen,



men ikke utskifting av vinduer og ytterdør til boligen, eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

4.4. Borettslagets vedlikeholdsplikt

Laget skal holde bygninger og eiendommen ellers i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Laget skal vedlikeholde felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller andre brukere av boligen.

Andelseierne skal gjøre boligen tilgjengelig for ettersyn, vedlikehold, reparasjon og utskiftninger for dem styret utpeker. Ettersyn og utføring av arbeider skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

4.5 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende skal skje etter en samlet plan vedtatt av generalforsamlingen. Skal noe slikt arbeid utføres av andelseier selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

5. Felleskostnader

5.1 Fordeling og inndrivning

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bolig, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter, offentlige avgifter med mer.

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge- og finansierungsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.



Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av andelseierne etter hvert som de forfaller.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte andelseier hver måned betale et a-kontobeløp fastsatt av styret. Endring av a-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

5.2 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom dekningen ikke blir gjennomført uten unødig opphold.

6. Mislighold

6.1 Salgspålegg

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andels-eieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse, se punkt 6.2.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

6.2 Fravikelse

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se 6.1. og borettslagsloven § 5-23.

7. Generalforsamling

7.1 Generalforsamlingen

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinær generalforsamling skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.2 Deltakelse på generalforsamlingen

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen, med forslags-, tale-, og stemmerett. Hver andelseier har en stemme, selv om andelseieren har flere andeler.



Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem som har talerett. Også styremedlemmer og leiere av bolig har rett til å være til stede på generalforsamlingen, og rett til å uttale seg.

7.3 Fullmektiger og rådgivere

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

Andelseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse.

7.4 Habilitet

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, delta i avstemming på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen andel. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

7.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager. Fristen løper fra innkalling er sendt.

Styret skal på forhånd varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Saker som en andelseier ønsker tatt opp skal tas med i innkallingen dersom styret har mottatt krav om det innen fristen.

Skal et forslag, som etter lov om borettslag eller vedtektene krever minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Årsregnskap, styrets årsberetning og revisjonsberetning skal senest åtte dager før generalforsamlingen sendes til alle andelseiere med kjent adresse.

7.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- konstituering
- godkjenning av styrets årsberetning
- godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- valg av styremedlemmer
- valg av valgkomité
- andre saker som er nevnt i innkallingen



7.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Denne behøver ikke være andelseier.

Med de unntak som følger av borettslagsloven eller disse vedtektene, avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av generalforsamlingen. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én andelseier som utpekes av generalforsamlingen blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for andelseierne.

8. Styremedlemmer

8.1 Styret

Styrets medlemmer skal være andelseiere.

Borettslaget skal ha et styre bestående av minst tre medlemmer. I tillegg velges det ett varamedlem for 1 år. Styrets medlemmer velges med alminnelig flertall av de avgitte stemmene, og tjenestegjør to år om gangen om ikke annet fastsettes i disse vedtektene. Styrets leder velges særskilt.

8.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av borettslagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i generalforsamlingen, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller generalforsamlingens vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om;

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie.
- salg eller kjøp av fast eiendom.
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene.
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.



9. Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører og Styret inngår avtaler om forretningsførsel. Avtalen kan sies opp med opp til seks måneders varsel, med mindre kortere frist er avtalt.

10. Habilitet for styremedlemmer og forretningsfører

Styremedlem og forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en klar personlig eller økonomisk særinteresse i.

11. Misbruk av posisjon i laget

Styret og forretningsfører må ikke gjøre noe som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel på andre andelseieres bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

12. Diverse

12.1 Revisjon

Laget skal benytte registrert revisor. Denne velges i samarbeid med forretningsfører. Revisor skal avgi revisjonsberetning til generalforsamlingen hvert regnskapsår.

12.2 Endring av vedtekter

Disse vedtektene kan endres med to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i generalforsamlingen, med mindre loven stiller strengere krav.

Oslo, April 2022



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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 28.04.22 og er åpent for avstemning i 5 dager
Siste dato for avstemning er 3.05.22

Selskapsnummer: 6452 **Selskapsnavn:** Nordregt. 27 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>[Navn] og [Navn] er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til [sum]

For

Mot

Sak 5 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Kirsti Buchanan Ulvestad

Styremedlem (2 skal velges)

Ella Gosh

Kristin Kollsete

Varamedlem (2 skal velges)

Line Kaspersen

Oline Sofie Bråten Bergan

Sak 6 Godkjenning av nye vedtekter

Årsmøtet godkjenner de nye vedtektene.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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