



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 120 382  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 27.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 134 958	10 163 837
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 134 958</b>	<b>10 163 837</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		464 615	481 730
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 645	57 645
Annen driftskostnad		14 421 750	12 686 910
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 944 010</b>	<b>13 226 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 809 052</b>	<b>-3 062 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 843	33 902
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 843</b>	<b>33 902</b>
Annen finanskostnad		1 473 686	729 163
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 473 686</b>	<b>729 163</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 387 843</b>	<b>-695 261</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 196 895</b>	<b>-3 757 709</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 196 895</b>	<b>-3 757 709</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 196 895</b>	<b>-3 757 709</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 196 895	-3 757 709
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 196 895</b>	<b>-3 757 709</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 647 852	58 647 852
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 080 185	1 137 829
Sum varige driftsmidler		59 728 037	59 785 681
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		277 000	193 941
Sum finansielle anleggsmidler		277 000	193 941
Sum anleggsmidler		60 005 037	59 979 623
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		692 956	669 620
Sum fordringer		692 956	669 620
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 644 822	2 925 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 644 822	2 925 881
Sum omløpsmidler		4 337 778	3 595 501
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 342 815</b>	<b>63 575 124</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		28 882 582	34 079 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>28 882 582</b>	<b>34 079 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>28 900 582</b>	<b>34 097 477</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32 693 928	26 515 207
Øvrig langsiktig gjeld		1 782 167	1 704 975
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>34 476 095</b>	<b>28 220 182</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>34 476 095</b>	<b>28 220 182</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		253 792	369
Leverandørgjeld		648 247	1 257 096
Annen kortsiktig gjeld		64 099	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>966 138</b>	<b>1 257 465</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>35 442 233</b>	<b>29 477 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 342 815</b>	<b>63 575 124</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371166

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 850 120 382  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDENGA BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Vangsvegen 143  
2321 HAMAR

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 850 120 382  
NORDENGA BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 134 958	10 163 837
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 134 958</b>	<b>10 163 837</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		464 615	481 730
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		57 645	57 645
Annen driftskostnad		14 421 750	12 686 910
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 944 010</b>	<b>13 226 284</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-3 809 052</b>	<b>-3 062 448</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 843	33 902
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 843</b>	<b>33 902</b>
Annen finanskostnad		1 473 686	729 163
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 473 686</b>	<b>729 163</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 387 843</b>	<b>-695 261</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-5 196 895</b>	<b>-3 757 709</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-5 196 895</b>	<b>-3 757 709</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-5 196 895</b>	<b>-3 757 709</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 196 895	-3 757 709
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-5 196 895</b>	<b>-3 757 709</b>



Organisasjonsnr: 850 120 382  
NORDENGA BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 647 852	58 647 852
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 080 185	1 137 829
Sum varige driftsmidler		59 728 037	59 785 681
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		277 000	193 941
Sum finansielle anleggsmidler		277 000	193 941
Sum anleggsmidler		60 005 037	59 979 623
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		692 956	669 620
Sum fordringer		692 956	669 620
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 644 822	2 925 881
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 644 822	2 925 881
Sum omløpsmidler		4 337 778	3 595 501
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 342 815</b>	<b>63 575 124</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>18 000</b>	<b>18 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	28 882 582	34 079 477
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>28 882 582</b>	<b>34 079 477</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>28 900 582</b>	<b>34 097 477</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32 693 928	26 515 207
Øvrig langsiktig gjeld	1 782 167	1 704 975
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>34 476 095</b>	<b>28 220 182</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>34 476 095</b>	<b>28 220 182</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	253 792	369
Leverandørgjeld	648 247	1 257 096
Annen kortsiktig gjeld	64 099	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>966 138</b>	<b>1 257 465</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>35 442 233</b>	<b>29 477 647</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>64 342 815</b>	<b>63 575 124</b>



Organisasjonsnr: 850 120 382  
NORDENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4740

Nordenga Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nordenga 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 19. mars kl. 12:00 og lukker 22. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/4740>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgis din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Andre honorarer
8. Miljøkomiteen
9. Dugnader og sosiale aktiviteter
10. Årsmøter i Nordenga borettslag
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Nordenga Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Kirsten Aune er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## 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  
Bjørn Tore Holter og Silvi Haugen Sparr er valgt.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

### Vedlegg

1. årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av:  
Valgkomiteen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valgkomiteen foreslår et samlet honorar til styret på kr 400 000.  
Honoraret inkluderer møtegodtgjørelse på kr 850 pr. deltatt møte for hvert styremedlem.  
Varamedlem til styret tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 400 000. Varamedlem til styret tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.



## Vedlegg

2. valgkomiteens forslag til godtgjørelse.pdf

Sak 7

## Andre honorarer

Forslag fremmet av:

Valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Valgkomiteens medlemmer tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.

Sak 8

## Miljøkomiteen

Forslag fremmet av:

Pia Sagerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Savner sosiale arrangementer, hvor ble det av dette i 2023, håper det blir litt flere sosiale ting i 2024.

Styrets innstilling

Styret planla å arrangere grillkveld for alle beboere i Nordenga siste lørdag i august. Pga regnvær måtte grillkvelden avlyses. Styret registrerte at det var få påmeldte til denne grillkvelden.

Styret har tatt en beslutning om ikke å arrangere nye arrangement av sosial karakter. Det er derimot full anledning for beboerne å arrangere på eget initiativ. Styret oppfordrer til å bruke oppslagsfunksjonen på Vibbo for å informere alle om initiativ til slike arrangement.

Styrets innstilling:

Sosiale arrangement i borettslaget gjennomføres på initiativ fra beboerne selv. Dette gjøres uten involvering av styret, og det gis ikke økonomisk støtte til slike arrangement fra borettslaget.

Forslag til vedtak

At miljøkomiteen gjennoppstår



Sak 9

## Dugnader og sosiale aktiviteter

Forslag fremmet av:

Anne Floeng Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i erfaringer som ble gjort i forbindelse med dugnader (både på uteområdet og i skogtappen) samt julegrantenning og uformelle samlinger foreslås det at dette igjen blir satt på agendaen. Slike aktiviteter er sosial helse og bidrar til at borettslaget fremstår som velstelt og innbydende.

### Styrets innstilling

Sosiale arrangement i borettslaget gjennomføres på initiativ fra beboerne selv. Dette gjøres uten involvering av styret, og det gis ikke økonomisk støtte til slike arrangement fra borettslaget.

Styret vil fortsatt ta ansvar for oppfølging og vedlikehold av uteområdene, og dugnader vil bli vurdert etter behov. Ordningen med økonomisk dekning av beplantning ved inngangene vil styret opprettholde.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret se på aktiviteter som bidrar til ett mer aktivt og trivelig borettslag

Sak 10

## Årsmøter i Nordenga borettslag

Forslag fremmet av:

Anne Floeng Jensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

For at så mange som mulig kan delta på årsmøtet bør dette avvikles både digitalt og med muligheter for personlig oppmøte.

### Styrets innstilling

Styret har besluttet å gjennomføre generalforsamlingen i 2024 digitalt. Flere og flere borettslag går over til å arrangere digitale generalforsamlinger. En digital løsning bidrar oftest til vesentlig høyere deltakelse enn fysisk generalforsamling. Ved siste fysiske generalforsamling i Nordenga var det 25 stemmeberettigede. Det vil bli trykt opp hefter med saksunderlag som sendes ut til alle andelseiere. Det vil være mulig å stemme manuelt for de som ikke ønsker eller har mulighet til å stemme digitalt.



Informasjon fra styret om drift av borettslaget og det som ellers vurderes å være relevant for beboerne å kjenne til gis løpende til alle beboere gjennom året, både med utlevering av infoskriv i postkassene og digital distribusjon på Vibbo. Spørsmål fra andelseierne besvares fortløpende av styret.

#### Styrets innstilling:

Generalforsamling i Nordenga borettslag i 2024 er besluttet gjennomført digitalt.

#### Forslag til vedtak

Årsmøter i Nordenga borettslag skal avholdes med muligheter for å delta enten personlig eller digitalt.

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

Ingrid Hofmo Avdem ble valgt på generalforsamling i 2023 for 2 år. Hun har valgt å trekke seg, da hun har bestemt seg for å flytte.

#### Innstilling

Vi har ikke funnet noen ny kandidat. Utfra vedtektenes bestemmelser om at styret skal ha 2-4 styremedlemmer i tillegg til leder, ønsker styret å fortsette med 3 styremedlemmer. Vi vil i stor grad benytte varamedlem til å delta i styremøtene.

#### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Martinsen
- Silvi Haugen Sparr

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Per Bakkerud

#### Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år



Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Tore Holter

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Silvi Haugen Sparr

Sak 13

## Valg av valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 1 leder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som leder:

- Børre Granheim

**Valg av 2 medlemmer** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Pia Sagerud
- Roar Aas



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Tore Holter	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Anders Martinsen	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Silvi Haugen Sparr	Valgt i 2022 for 2 år
Styremedlem	Ingrid Hofmo Avdem	Valgt i 2023 for 2 år
Styremedlem	Liv Johansen	Valgt i 2023 for 2 år
Varamedlem	Per Bakkerud	Valgt i 2023 for 1 år

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Bjørn Tore Holter
Varadelegert	Silvi Haugen Sparr

### Valgkomiteen

Børre Granheim - leder  
Pia Sagerud  
Roar Aas

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på telefon 92 03 70 08, og e-post [noredenga@styrerrommet.no](mailto:noredenga@styrerrommet.no).  
Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Nordenga Borettslag

Borettslaget består av 180 andelsleiligheter.

Nordenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850120382, og ligger i HAMAR kommune

Gårds- og bruksnummer:

1 4225

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.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## ÅRSBERETNING FRA STYRET I NORDENGA BORETTSLAG

Det er avholdt 13 styremøter i borettslaget i 2023. Ordinær generalforsamling ble gjennomført på Scandic Hamar 29. mars 2023. I ordinær generalforsamling ble to nye styremedlemmer valgt inn.

Det har vært en fortsatt høy aktivitet i borettslaget i 2023 og flere prosjekter har blitt igangsatt og gjennomført. Vedlikeholdsplan for borettslaget er utarbeidet og tiltak som planlegges og settes i gang er ihht denne planen. Bygningsmassen i borettslaget er over 50 år gammel, og behovet for utskifting og fornyelse av bygningskomponenter og vedlikehold er økende.

Prosjektet med rørfornyng ble ferdigstilt i juli 2023. Prosjektet hadde en kostnad på ca. 8,5 mill. kroner.

Styret har besluttet å gjennomføre rehabilitering av fasadene på heissjaktene i 2024. Dette tiltaket er ikke på vedlikeholdsplanen til borettslaget, men nærmere undersøkelser som er utført viser at det er råteskader i trepanelen. Eksisterende kledning har en veldig uheldig løsning som har ført til at vann har trengt inn i veggen. Dette har forårsaket råteskadene, og vi har ikke noe annet valg enn å utbedre dette før skaden utvikler seg videre. Etter gjennomført anbudskonkurranse har styret besluttet å tildele oppdraget til Heggelund Bygg AS.

Vedlikeholdsplanen viser at det også er behov for utskifting av vinduer i borettslaget. Dette gjelder særlig på stuene, der det store vinduet og balkongdørene er fra byggeåret. Det ble høsten 2022 gjennomført anbudskonkurranse på utskifting av det store stuevinduet, balkongdør og spisestue/ kjøkkenvindu på balkongsida for alle leilighetene. Ut fra innkomne tilbud vil prosjektkostnad for dette prosjektet være ca 10 mill. kroner. I budsjettet for 2023 tok styret høyde for gjennomføring av prosjektet. Med bakgrunn i det pågående rørføringsprosjekt og generelt stor økning i driftskostnader besluttet styret ikke å gjennomføre prosjektet i 2023. I forbindelse med budsjettprosessen for 2024 har styret besluttet å fortsatt skyve dette prosjektet ut i tid. Dette skyldes behovet for å prioritere rehabilitering av fasadene på heissjaktene og at det vil bli for stor økning av borettslagets felleskostnader / husleie å iverksette utskifting av vindusutskifting samtidig.

Rens av ventilasjonskanalene til blokkenes avtrekkssystem ble gjennomført høsten 2023. Kanalrensen hadde god effekt. Det ble fjernet mye som har samlet seg langs ventilasjonsrørene og dette gir bedre avtrekk i leilighetene. Tiltaket hadde en kostnad på ca. 450.000,-.

Det ble gjennomført brannvernrunde/ vaktmesterinspeksjon i alle leiligheter i november 2023. Vaktmester 1 gjennomførte denne og hadde sjekkpunkter som på forhånd var avtalt med styret. Blant annet ble batterier i røykvarslere byttet og brannsløkkingsapparat kontrollert. Mange røykvarslere ble byttet da disse var eller nærmet seg utløpt på levetid. Basert på rapport fra Vaktmester 1 følger styret opp med tiltak for å sikre at det er god brannsikkerhet i alle leiligheter. Tiltakene er videre med på å redusere risiko for lekkasjer som kan medføre skade. Dette er en del av styrets arbeid for å etterleve gjeldende lov- og forskriftsverk (Internkontrollforskriften). Også i 2023 har det oppstått skader som følge av lekkasjer. Sakene er håndtert som forsikrings saker.



Styret har informert alle beboere om selv å gjøre tiltak for å redusere risiko for skade på egen leilighet og borettslagets bygningsmasse.

Også i 2023 ble det satt ut container som tilbud til beboerne om å få ryddet og fjernet ting de ikke lenger har bruk for. Som vanlig ble det god oppslutning om dette og flere containere med avfall ble tømt. Elektrisk avfall ble sortert i egen tilhenger for å unngå stor merkostnad med å levere dette blandet med annet avfall. Styret planlegger å sette ut container igjen i mai måned da dette av erfaring er et populært tiltak som bidrar til at mange får ryddet og kvittet seg med ting de ikke lenger trenger.

Styret har fortløpende fokus på at borettslaget skal ha leverandøravtaler med gode betingelser og som gir leveranser med god kvalitet. I 2023 er det inngått ny avtale med Telenor Norge på tv-tjenester og internett. Dette er fortsatt en kollektivavtale som omfatter alle borettslagets 180 leiligheter. Avtalen innebærer at det blir gjort tilknytning til alle leiligheter med fiberkabel og T-We Boks II. Det nye fiberanlegget vil være ferdigstilt ila sommeren 2024. Det er også inngått ny avtale på betalingstjeneste til el-billadeanlegget i borettslaget. Avtalen er inngått med Charge365.

Borettslaget har nå følgende leverandøravtaler:

Vask av trappeoppganger	Innlandet Renhold AS
Matteservice	Stil Tekstilservice AS
Brøyting og strøing	Ole Johan Stafsberg
Heisservice	KONE AS
Periodisk heiskontroll	Inspecta AS
Vaktmestertjenester	Vaktmester 1
Service energisentral	Vaktmester 1
Fjernvarme	Eidsiva Bioenergi
Forsikring	Gjensidige
Bank	OBOS-banken
Skadedyrkontroll	Anticimex
Betalingstjeneste el-billading	Charge365

Felleskostnadene/ husleien i borettslaget ble besluttet økt med 10% fra 2024. Dette er samme prosentvise økning som ble gjort i 2023. Økningene er gjort med bakgrunn i låneopptak ifbm rørfornyning, rehabilitering av heissjakter, økte rentekostnader og generelt økt kostnadsnivå på tjenester som kjøpes. For å dempe økningen av felleskostnader / husleie har styret også besluttet to års avdragsfrihet på borettslagets samlede låneopptak.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert, og skyldes i hovedsak at planlagte prosjekter ble utsatt.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak låneopptak.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er budsjettert med kr 1 317 000 i eiendomsskatt, kr 1 352 000 i vann- og avløpsavgift og kr 848 000 i renovasjonsavgift.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordenga Borettslag.

### Lån

Nordenga Borettslag har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettert med kr 287 000. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordenga Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en

PricewaterhouseCoopers AS, Vangsvegen 71, 2317 Hamar, Postboks 102, 2301 Hamar  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

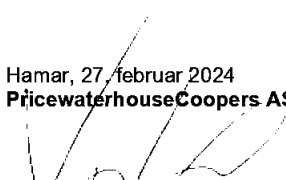
Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
14 av 34 årsrapport og årsregnskap.pdf



revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Hamar, 27. februar 2024  
**PriceWaterhouseCoopers AS**

  
Vegard H. Løvlien  
Statsautorisert revisor



## NORDENGA BORETTSLAG ORG.NR. 850 120 382, KUNDENR. 4740

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 338 036</b>	<b>5 574 226</b>	<b>2 338 036</b>	<b>3 371 640</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 196 895	-3 757 709	-16 901 200	2 587 600
Tilbakeføring av avskrivning 15	57 645	57 645	39 000	48 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	0	-51 294	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 16	7 300 000	1 700 000	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån 16	-1 121 279	-1 183 866	-1 138 000	-1 122 000
Innsk. øremerk. bankkto	-5 867	-966	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>1 033 604</b>	<b>-3 236 190</b>	<b>-18 000 200</b>	<b>1 513 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 371 640</b>	<b>2 338 036</b>	<b>-15 662 164</b>	<b>4 885 240</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	4 337 778	3 595 501		
Kortsiktig gjeld	-966 138	-1 257 465		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 371 640</b>	<b>2 338 036</b>		



## NORDENGA BORETTSLAG ORG.NR. 850 120 382, KUNDENR. 4740

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 049 844	9 174 817	10 074 000	11 137 000
Ladeinntekter EL-bil		50 082	34 560	40 000	50 000
Andre inntekter	3	1 035 032	954 460	1 117 224	1 126 116
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 134 958</b>	<b>10 163 837</b>	<b>11 231 224</b>	<b>12 313 116</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-57 415	-59 530	-57 000	-58 000
Styrehonorar	5	-402 400	-400 000	-400 000	-400 000
Avskrivninger	15	-57 645	-57 645	-39 000	-48 000
Revisjonshonorar	6	-12 951	-10 400	-13 000	-13 800
Andre honorarer		-4 800	-22 200	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-270 835	-259 915	-273 000	-287 000
Konsulenthonorar	7	-42 505	-67 274	-200 000	-75 000
Kontingenter		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-6 624 719	-5 207 238	-19 321 000	-950 000
Forsikringer		-722 411	-701 517	-700 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-3 203 284	-3 021 944	-3 210 000	-3 517 000
Ladekostnader EL-bil		-2 950	-885	0	0
Energi/fyring	10	-1 508 969	-1 353 629	-1 467 224	-1 426 116
TV-anlegg/bredbånd		-975 871	-888 103	-950 000	-948 000
Andre driftskostnader	11	-1 021 254	-1 140 004	-1 148 000	-1 056 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 944 010</b>	<b>-13 226 284</b>	<b>-27 824 224</b>	<b>-9 724 916</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-3 809 052</b>	<b>-3 062 448</b>	<b>-16 593 000</b>	<b>2 588 200</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	85 843	33 902	0	0
Finanskostnader	13	-1 473 686	-729 163	-308 200	-600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 387 843</b>	<b>-695 261</b>	<b>-308 200</b>	<b>-600</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-5 196 895</b>	<b>-3 757 709</b>	<b>-16 901 200</b>	<b>2 587 600</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-5 196 895	-3 757 709		



Nordenga Borettslag

**NORDENGA BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 850 120 382, KUNDENR. 4740**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	58 268 821	58 268 821
Tomt		379 031	379 031
Andre varige driftsmidler	15	1 080 185	1 137 829
Miljøbankkonto, øremerket		277 000	193 941
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>60 005 037</b>	<b>59 979 623</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		692 956	591 566
Energiavregning		0	78 054
Driftskonto OBOS-banken		2 435 941	69 622
Driftskonto OBOS-banken II		7 669	7 669
Sparekonto OBOS-banken		1 201 212	2 848 590
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 337 778</b>	<b>3 595 501</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>64 342 815</b>	<b>63 575 124</b>



Nordenga Borettslag

## EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2023	2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Opptjent egenkapital		28 882 582	34 079 477
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>28 900 582</b>	<b>34 097 477</b>

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	32 693 928	26 515 207
Borettsinnskudd	17	1 512 000	1 512 000
Avsetning bomiljøtiltak	18	270 167	192 975
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>34 476 095</b>	<b>28 220 182</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		648 247	1 257 096
Påløpte renter		160 941	368
Påløpte avdrag		92 850	0
Energiavregning	19	64 099	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>966 138</b>	<b>1 257 465</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>64 342 815</b>	<b>63 575 124</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	45 162 000	45 162 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 22.02.2024  
Styret i Nordenga Borettslag

Bjørn Tore Holter /s/

Anders Martinsen /s/

Silvi Haugen Sparr /s/

Ingrid Hofmo Avdem /s/

Liv Johansen /s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 797 328
Garasjeleie	248 850
Motorvarmer	28 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 074 678</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-19 334
Motorvarmer	-5 500
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 049 844</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNETEKTER**

Fyring, dekket av andelseierne, jfr. note 10	1 035 032
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 035 032</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-57 415
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-57 415</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 402 400.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 951.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 005
HELSTRUP BYGGTAKST AS	-12 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 505</b>

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

RECOVER NORDIC AS	-392 101
Proline AS	-4 973 108
KVERNMO TAK AS	-227 621
MYLIFT	-21 508
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-5 614 338</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-36 277
Drift/vedlikehold VVS	-264 034
Drift/vedlikehold elektro	-11 456
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 824
Drift/vedlikehold heisanlegg	-375 532
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-261 259
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 624 719</b>

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



Nordenga Borettslag

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 255 118
Vann- og avløpsavgift	-1 176 518
Renovasjonsavgift	-771 648
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 203 284</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-372 365
Fyring, dekket av andelseierne, jfr. note 3	-1 035 032
Fyring, dekket av borettslaget	-101 572
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 508 969</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 330
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-27 423
Driftsmateriell	-885
Vaktmestertjenester	-160 359
Renhold ved firmaer	-494 570
Snørydding	-166 800
Gressklipping	-104 569
Andre fremmede tjenester	-4 275
Kontor- og datarekvizita	-4 687
Trykksaker	-281
Andre kontorkostnader	-4 141
Porto	-2 520
Bank- og kortgebyr	-2 961
Velferdskostnader	-19 453
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 021 254</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 545
Renter av sparekonto i OBOS-banken	43 297
Kundeutbytte fra Gjensidige	34 001
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>85 843</b>



Nordenga Borettslag

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-797 753
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-298 574
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-375 466
Renter på leverandørgjeld	-1 893
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 473 686</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1971	13 620 436
Tilgang 2003	24 293 068
Tilgang 1992	127 800
Tilgang 1993	2 769 531
Tilgang 1996	13 232 546
Tilgang 1998	4 225 440
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>58 268 821</b>

Tomten ble kjøpt i 1971.

Gnr.1/bnr.4225

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

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-anlegg		
Tilgang 2021	83 616	
Avskrevet tidligere	-37 163	
Avskrevet i år	-27 872	18 581
Garasjeanlegg		
Kostpris	586 548	586 548
Molokk		
Tilgang 2020	208 861	
Tilgang 2021	88 865	
Avskrevet tidligere	-59 545	
Avskrevet i år	-29 773	208 408
Parkeringsplasser		
Tilgang 2021	215 353	
Tilgang 2022	51 294	266 647
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1 080 185</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-57 645</b>



Nordenga Borettslag

**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 700 000	
Økning i år	-7 300 000	
Nedbetalt tidligere	10 815	
Nedbetalt i år	111 665	
		-8 877 520

OBOS Boligkreditt AS overført fra Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,60 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2013	-34 650 000	
Nedbetalt tidligere	10 511 739	
Nedbetalt i år	321 853	
		-23 816 408

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-32 693 928**

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-1 512 000	
------------------	------------	--

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-1 512 000**

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-270 167	
-------------------------	----------	--

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD** **-270 167**



Nordenga Borettslag

**NOTE: 19**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-655 008
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-655 008</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	53 381
Innkjøpt fjernvarme juni-desember	537 527
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>590 909</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-64 099</b>
----------------------------	----------------

Avregnes pr. 31.05

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 512 000
Pantelån	32 693 928
Påløpte avdrag	92 850
<b>TOTALT</b>	<b>34 298 778</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	58 268 821
Tomt	379 031
<b>TOTALT</b>	<b>58 647 852</b>



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 6648205. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Kanalrens. Utført av Recover Nordic AS.
2022	Rørfornyng. Utført av Proline Norge AS.
2022	Montert nye målere på radiatorene. Utført av Techem.
2022	Installert nye brannrør i kjellere. Utført av AS Norfo.
2021 - 2022	Opparbeidet nye parkeringsplasser. Utført av Olav Dobloug.
2021	Ladeanlegg for elbil. Etablert med 4 plasser. Levert av Kople.
2021	Nye LED-lamper montert i alle blokker. Arbeidet er utført av Elisenberg EI-installasjon.
2020 - 2021	Etablert molok
2018 - 2018	Utbedring av tak. blokk 19, 21, 25 og 27. Arbeidet er utført av Kvernmo Tak AS
2015 - 2015	Maling av vinduer og trappehus. Maling av alle vinduer, samt malt trappehus i blokk 25 og 27.
2014 - 2014	Maling av balkonger
2014 - 2014	Nytt ringeklokkesystem
2014 - 2014	Utbedring av tak, blokk 19, 21, 25 og 27. Arbeidet er utført av Kvernmo Tak AS
2003 - 2003	Ny asfalt
2002 - 2003	Installasjon av heis



Nordenga Borettslag

1998 - 1998	Nye kjøkken
1996 - 1997	Rehabilitering bygning
1992 - 1992	Brannskillere
1991 - 1993	Rehabilitering av bygning



Til generalforsamlingen i

Nordenga borettslag

Hamar, 19.mars 2024

### Valgkomiteens forslag til godtgjørelse for styret i 2023

Valgkomiteen foreslår et samlet honorar til styret på kr. **400 000,-** som inkluderer møtegodtgjørelse på kr. **.850,-** pr. deltatt møte for hvert styremedlem. Fordelingen av honoraret baseres på arbeidsbelastningen det enkelte vervet innebærer og gjøres av styret selv etter vedtak i generalforsamlingen.


**Varamedlem til styret:** Tildeles møtegodtgjørelse kr. **850,-** pr. deltatt møte.

---

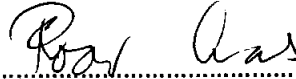
**Valgkomiteen:** Medlemmene tildeles møtegodtgjørelse kr. **850,-** pr. deltatt møte.

Hilsen valgkomiteen i

Nordenga borettslag

  
.....

Pia Sagerud

  
.....

Roar Aas

  
.....

Børre Granheim(leder)



Til generalforsamlingen i

Nordenga borettslag

Hamar, 19.mars 2024

### **Valgkomiteens innstilling til styret i**

#### **Nordenga borettslag**

#### **Generalforsamlingen 19.mars 2024**

**Styreleder:** Bjørn Tore Holter Kristian Bakkens veg 25 A  
(valgt for 2 år i 2023)

**Styremedlemmer:**

Ingrid Hofmo Adem(valgt for 2 år i 2023) Kristian Bakkens veg 21C  
Liv Johansen (valgt for 2 år i 2023) Kristian Bakkens veg 27 A  
Anders Martinsen( er på valg i 2024) Kristian Bakkens veg 25 A  
Siri Haugen Sparr( er på valg i 2024) Kristian Bakkens veg 27 B

Styret konstituerer seg selv med hensyn til nestleder og sekretær.

**Varamedlem:**

Per Bakkerud ( er på valg i 2024) Kristian Bakkens veg 19 A

Varamedlem til styret velges for 1 år.

**Valgkomite:**

Børre Granheim(leder) Kristian Bakkens veg 27A  
Roar Aas Kristian Bakkens veg 25 B  
Pia Sagerud Kristian Bakkens veg 21 C

Valgkomiteens medlemmer velges for 1 år.



**Delegert til OBOS generalforsamling**

Bjørn Tore Holter (på valg i 2024)

Kristian Bakkens veg 25

**Varadelegert :**

Silvi Haugen Sparr(på valg i 2024)

Kristian Bakkens veg 27 B

Hilsen valgkomiteen i

Nordenga Borettslag

*Pia Sagerud*  
.....

Pia Sagerud

*Roar Aas*  
.....

Roar Aas

*Børre Granheim*  
.....

Børre Granheim(leder)



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 19.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 22.03.24  
Selskapsnummer: 4740 Selskapsnavn: Nordenga Borettslag

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kirsten Aune er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</b></p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Bjørn Tore Holter og Silvi Haugen Sparr er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

31 av 34

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



**Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen**

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

**Sak 5 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 400 000. Varamedlem til styret tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.

For

Mot

**Sak 7 Andre honorarer**

Valgkomiteens medlemmer tildeles møtegodtgjørelse kr 850 pr. deltatt møte.

For

Mot

**Sak 8 Miljøkomiteen**

At miljøkomiteen gjenoppstår

For

Mot

**Sak 9 Dugnader og sosiale aktiviteter**

Årsmøtet ber styret se på aktiviteter som bidrar til ett mer aktivt og trivelig borettslag

For

Mot



**Sak 10 Årsmøter i Nordenga borettslag**

Årsmøter i Nordenga borettslag skal avholdes med muligheter for å delta enten personlig eller digitalt.

- For  
 Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

- Anders Martinsen  
 Silvi Haugen Sparr

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Per Bakkerud

**Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat (kun 1 skal velges)**

- Bjørn Tore Holter

**Varadelegat (kun 1 skal velges)**

- Silvi Haugen Sparr

**Sak 13 Valg av valgkomite**

**Leder (kun 1 skal velges)**

- Børre Granheim

**Medlemmer (kun 2 skal velges)**

- Pia Sagerud  
 Roar Aas



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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