



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 542 349  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

### 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, 13.06.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 385 937	1 952 658
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 385 937</b>	<b>1 952 658</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 148	114 100
Annen driftskostnad		1 935 887	2 705 458
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 107 035</b>	<b>2 819 558</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 902</b>	<b>-866 900</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 394	11 225
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 394</b>	<b>11 225</b>
Annen finanskostnad		876 648	486 502
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>876 648</b>	<b>486 502</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-868 254</b>	<b>-475 277</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-589 352</b>	<b>-1 342 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-589 352</b>	<b>-1 342 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-589 352</b>	<b>-1 342 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-589 352	-1 342 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-589 352</b>	<b>-1 342 177</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		44 425 200	44 425 200
Sum varige driftsmidler		44 425 200	44 425 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		7 384	7 190
Sum finansielle anleggsmidler		7 384	7 190
Sum anleggsmidler		44 432 584	44 432 390
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		54 062	173 319
Sum fordringer		54 062	173 319
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		422 408	873 407
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		422 408	873 407
Sum omløpsmidler		476 470	1 046 726
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 909 053</b>	<b>45 479 116</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 269 280	1 858 632
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 269 280</b>	<b>1 858 632</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 272 480</b>	<b>1 861 832</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		17 771 115	17 107 398
Øvrig langsiktig gjeld		25 661 800	25 661 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 432 915</b>	<b>42 769 198</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 432 915</b>	<b>42 769 198</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		106 969	3 890
Leverandørgjeld		47 202	810 714
Annen kortsiktig gjeld		49 488	33 481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>203 659</b>	<b>848 085</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 636 574</b>	<b>43 617 283</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 909 053</b>	<b>45 479 116</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 546772

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 542 349  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### 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: Linh Trinh  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

#### 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, 29.06.2024



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 385 937	1 952 658
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 385 937</b>	<b>1 952 658</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 148	114 100
Annen driftskostnad		1 935 887	2 705 458
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 107 035</b>	<b>2 819 558</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>278 902</b>	<b>-866 900</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 394	11 225
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 394</b>	<b>11 225</b>
Annen finanskostnad		876 648	486 502
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>876 648</b>	<b>486 502</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-868 254</b>	<b>-475 277</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-589 352</b>	<b>-1 342 177</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-589 352</b>	<b>-1 342 177</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-589 352</b>	<b>-1 342 177</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-589 352	-1 342 177
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-589 352</b>	<b>-1 342 177</b>



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<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			
Sum varige driftsmidler		44 425 200	44 425 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		7 384	7 190
Sum anleggsmidler		44 432 584	44 432 390
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		54 062	173 319
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		422 408	873 407
Sum omløpsmidler		422 408	873 407
Sum omløpsmidler		476 470	1 046 726
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 909 053</b>	<b>45 479 116</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	1 269 280	1 858 632
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 269 280</b>	<b>1 858 632</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 272 480</b>	<b>1 861 832</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	17 771 115	17 107 398
Øvrig langsiktig gjeld	25 661 800	25 661 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>43 432 915</b>	<b>42 769 198</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>43 432 915</b>	<b>42 769 198</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	106 969	3 890
Leverandørgjeld	47 202	810 714
Annen kortsiktig gjeld	49 488	33 481
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>203 659</b>	<b>848 085</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 636 574</b>	<b>43 617 283</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>44 909 053</b>	<b>45 479 116</b>



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 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. 5593

Nordahl Brunsgt. 18 Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nordahl Brunsgt. 18 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 27. mai kl. 09:00 og lukker 30. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5593>

### 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 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordahl Brunsgt. 18 Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Carl Fredrik Arntzen

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Ida Barli.

### Forslag til vedtak

Ida Barli er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-5593 Nordahl Brunsgt. 18 Borettslag.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er i år foreslått kr 60 000 utbetalt for siste styreperiode for styrets medlemmer. Dette beløpet er ikke inkludert ekstern styreleder da dette honoraret ble vedtatt forskuttert i fjorårets generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse utover ekstern styreleder settes til kr 60 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Borettslagets vedtekter fastsetter borettslaget skal ha et styre. Styret består av en styreleder, styre- og varamedlemmer. Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag har de senere år hatt et styre som består av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

### Roller og kandidater

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

- Carl Fredrik Arntzen

Carl Fredrik har vært borettslagets eksterne styreleder siden 2019. Han jobber til daglig som ekstern styreleder i boligselskaper og som møteleder i generalforsamlinger og sameier.



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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Ida Fløtlien Barli**

Ida har bodd i borettslaget siden desember 2021 og stiller som kandidat som styremedlem.

- **Mathilde Sofie Opshaug**

Mathilde har bodd i borettslaget siden august 2023 og stiller som kandidat som styremedlem.

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Elise Greply**

Elise har det siste året vært styremedlem i borettslaget. Grunnet jobb så er hun innstilt som varamedlem for ett år.

## **Vedlegg**

1. Tilbud Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	Elise Grepsly	Nordahl Bruns gate 18
Styremedlem	Silje Andrea Berger Wahl	Nordahl Bruns gate 18
Varamedlem	Frida Herland Eide	Nordahl Bruns gate 18

Styrets medlemmer består i dag av en mann og to kvinner.

### Generelle opplysninger om Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987542349, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har adresse Nordahl Bruns gate 18 med tilhørende gårds- og bruksnummer 208/464.

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.

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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



## STYRETS ARBEID 2023/2024

Det har vært et litt roligere styreår enn foregående. Styreleder vil innledningsvis rette en stor takk til styrets to styremedlemmer som har gjort en fantastisk innsats for å gjøre Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag til et trivelig borettslag.

Styret har delt informasjon både på Vibbo og på borettslagets Facebookside fortløpende hele året. Under følger en oversikt over de tiltakene som har tatt mest tid for styret. Utover dette så har det blitt utført mindre løpende vedlikehold av borettslagets bygningsmasse.

Det har som forrige styreperiode vært et veldig godt samarbeid mellom styrets medlemmer. Utover de faste styremøtene har det vært hyppig dialog medlemmene mellom, både på telefon og styrets interne WhatsApp gruppe.

### Borettslagets kollektive avtale med Telenor

Styret inngikk ny forbedret kollektiv avtale med Telenor. Frihet S er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømnetjenester for de som ønsker.

Denne avtalen ble tilgjengelig i løpet vinteren og betyr at borettslagets kostnad for denne tjenesten reduseres årlig med nesten 35 %. Reduksjonen ble gjort fra og med 1. februar i år.

### Heis

Styret varslet på Vibbo før jul om at borettslagets heis har en slapp styresko. Dette medfører at heisen lett kan stoppe dersom det er mye bevegelse i heisen. En utbedring av dette vil koste et sted mellom 300 - 350 000 kr eks. moms, og det vil sannsynligvis være mer lønnsomt å bytte ut heisen fremfor å ta denne kostnaden. En slik kostnad vil være betydelig og vil måtte lånefinansieres fullt ut.

### Borettslagets økonomi

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag består kun av 32 andeler. Det betyr at når det er store kostnader som skal utføres så er det ikke mange å dele kostnadene på (ref. avsnittet over vedrørende heis). Små boligselskaper er sårbare for store uforutsette kostnader så styrets ambisjon er å styrke borettslagets økonomi fremover. Dette vil vi kunne gjøre med å minimum øke felleskostnadene årlig i tråd med prisveksten. Om det skulle dukke opp akutte store kostnader så må man påberegne at felleskostnadene vil øke mer utover den årlige justering.

### Norsk Brannvern

Styret har også inngått avtale med Norsk Brannvern som innebærer blant annet en årlig kontroll av brannvarslere og batteribytte.

### HMS-ansvar

Styret ønsker å gjøre alle oppmerksom på at beboerne i borettslaget har et eget HMS-ansvar.



Beboerne har blant annet et eget ansvar for at det elektriske anlegget i leiligheten til enhver tid tilfredsstillende sikkerhetskrav.

Styret vil også minne om at det ved utløst brannalarm er viktig at ingen tilbakestill eller rører ved alarmpanelet. Dette er svært viktig for at brannvesenet skal kunne utelukke at det ikke har oppstått brann/røykutvikling et annet sted enn der man allerede mistenker at røykvarsleren er utløst.

Dersom man har forsikret seg om at det ikke brenner og er falsk alarm, ring brannvesenet (110) for å informere om dette. Vi minner også om at det ved falsk brannalarm blir vurdert i hvert enkelt tilfelle om beboeren selv må dekke kostnaden for utrykning.

## 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 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift/vedlikehold VVS.

### Resultat

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

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### 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 Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### 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 Nordahl Brungst. 18 Borettslag.

### Lån

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 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 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1. februar 2024. Kategorien kabel-tv er redusert med 39 % fra 1. februar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap for 2023
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvise bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: G8C3S-STBHQ-0A1QQ-012EW-BC4HX-Y8SJF



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-05-03 14:48:05 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: G8G3S-STBHQ-0A1QQ-012EW-BC4HX-Y8SJF

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

ORG.NR. 987 542 349, KUNDENR. 5593

### 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>198 640</b>	<b>970 230</b>	<b>198 640</b>	<b>272 811</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se resultatregnskapet)	-589 352	-1 342 177	132 000	217 500
Tillegg for nye langsiktige lån	18 900 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -236 283	-336 198	-269 000	-226 000
Innskudd øremerket bankkonto	-194	-7 189	0	0
Uttak øremerket bankkonto		913 974	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>74 171</b>	<b>-771 590</b>	<b>-137 000</b>	<b>-8 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>272 811</b>	<b>198 641</b>	<b>61 640</b>	<b>281 311</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	476 470	1 046 726		
Kortsiktig gjeld	-203 659	-848 085		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>272 811</b>	<b>198 641</b>		



## NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

ORG.NR. 987 542 349, KUNDENR. 5593

### RESULTATREGNSKAP

	<i>Note</i>	<i>Regnskap</i> 2023	<i>Regnskap</i> 2022	<i>Budsjett</i> 2023	<i>Budsjett</i> 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 071 540	822 700	930 852	1 157 820
Innkrevde felleskostnader	2	1 314 247	1 129 358	1 346 148	1 540 180
Andre inntekter	3	150	600	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 385 937</b>	<b>1 952 658</b>	<b>2 277 000</b>	<b>2 698 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 148	-14 100	-20 000	-17 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-140 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-11 950	-7 007	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-50 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-85 705	-82 398	-89 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-7 500	-15 175	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-995 087	-1 762 772	-270 000	-222 000
Forsikringer		-132 731	-118 793	-144 000	-145 000
Kommunale avgifter	9	-167 675	-159 337	-181 000	-174 000
Parkeringsplasser	10	-4 500	0	0	0
Kostnader sameie		0	-25 522	-40 000	-40 000
Energi/fyring	11	-276 013	-283 963	-315 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-188 935	-174 336	-192 000	-201 000
Andre driftskostnader	12	-65 791	-76 156	-81 000	-84 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 107 035</b>	<b>-2 819 558</b>	<b>-1 487 000</b>	<b>-1 428 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>278 902</b>	<b>-866 900</b>	<b>790 000</b>	<b>1 269 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>278 902</b>	<b>-866 900</b>	<b>790 000</b>	<b>1 269 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	8 394	11 225	5 000	0
Finanskostnader	14	-876 648	-486 502	-663 000	-1 052 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-868 254</b>	<b>-475 277</b>	<b>-658 000</b>	<b>-1 052 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-589 352</b>	<b>-1 342 177</b>	<b>132 000</b>	<b>217 500</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		-589 352	-1 342 177		



## NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

ORG.NR. 987 542 349, KUNDENR. 5593

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	15	40 025 200	40 025 200
Tomt		4 400 000	4 400 000
Øremerkede bankinnskudd	21	7 384	7 190
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 432 584</b>	<b>44 432 390</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		358	0
Forskuddsbetalte kostnader		49 330	164 095
Andre kortsiktige fordringer	16	4 374	9 224
Driftskonto OBOS-banken		421 152	654 892
Sparekonto OBOS-banken		1 256	218 515
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>476 470</b>	<b>1 046 726</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 909 053</b>	<b>45 479 116</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 x 100		3 200	3 200
Annen egenkapital	17	1 269 280	1 858 632
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 272 480</b>	<b>1 861 832</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 771 115	17 107 398
Borettsinnskudd	19	25 661 800	25 661 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>43 432 915</b>	<b>42 769 198</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		49 488	33 481
Leverandørgjeld		47 202	810 714
Påløpte renter		88 891	3 890
Påløpte avdrag		18 078	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>203 659</b>	<b>848 085</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 909 053</b>	<b>45 479 116</b>
Pantstillelse	20	45 661 800	45 661 800
Garantiansvar		0	0



Oslo, 19. april 2024  
Styret i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/

Elise Grepsly /s/

Silje Andrea Berger Wahl /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.

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen.



Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	830 803
Markedsføringsbidrag	282 384
Kabel-TV	178 560
Parkeringsleie	40 500
Kapitalkostnader på IN-lån	1 027 650
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	43 890
Overført til kapitalkostnader	-1 071 540
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 332 247</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-18 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 314 247</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	150
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>150</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 148
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 148</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 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 573, jf. noten om andre driftskostnader.

## NOTE: 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 950.

## NOTE: 7

### KONSULENTHONORAR

Andre konsulentonorarer fra Fornebu Forvaltning AS	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 500</b>



**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 242
Drift/vedlikehold VVS	-807 843
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 216
Drift/vedlikehold heisanlegg	-26 457
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 330
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-995 087</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-80 735
Renovasjonsavgift	-86 940
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-167 675</b>

**NOTE: 10**

**PARKERINGSPLASSER**

**KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Diverse kostnader	-4 500
<b>SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER</b>	<b>-4 500</b>

**SUM PARKERINGSPLASSER**

**-4 500**

**NOTE: 11**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-29 270
Fjernvarme	-246 743
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-276 013</b>

**NOTE: 12**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-53 130
Andre fremmede tjenester	-4 939
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 573
Andre kontorkostnader	-1 344
Telefon, annet	-100
Bank- og kortgebyr	-2 704
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 791</b>



**NOTE: 13**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 690
Renter av sparekonto i OBOS-banken	935
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	467
Andre renteinntekter	5 302
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>8 394</b>

**NOTE: 14**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-847 861
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-28 679
Renter på leverandørgjeld	-108
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-876 648</b>

**NOTE: 15**

**BYGNINGER**

Tilgang 2005	40 025 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 025 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.208/bnr.464

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

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	4 374
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>4 374</b>

**NOTE: 17**

**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 269 280
Egenkapital fra IN tidligere år	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 269 280</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen «Reduksjon EK fra IN» er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.



**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-900 000	
Nedbetalt i år	12 604	
		-887 396

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,7 %. Løpetiden er 46 år

Opprinnelig, 2008	-19 610 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 502 602	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	223 679	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-16 883 719
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN</b>		<b>-17 771 115</b>

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-25 661 800
------------------	-------------

<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-25 661 800</b>
----------------------------	--------------------

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Eiendom har flere gård og bruksnummer. Det er registrert en utvidelse av same pant

1488/1488 deler

Borettsinnskudd	25 661 800
Pantelån	17 771 115
Påløpte avdrag	18 078
Beregnete IN-forpliktelser	0

<b>TOTALT</b>	<b>43 450 994</b>
---------------	-------------------

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

Bygninger	40 025 200
Tomt	4 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>44 425 200</b>

**NOTE: 21**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.



## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Vibbo

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

### Borettslagets takterrasse

Etter bruk av takterrassen er det viktig å huske på at man skal rydde opp etter seg. Bruk av takterrassen meldes fra på borettslagets Facebookside.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565852. 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. april og 30. oktober** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## Garantert betaling av felleskostnader

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

## Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Kabel-TV og bredbånd

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telias (Gets) kundetjeneste på telefon 915 09 000, eller se på deres hjemmeside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).

## Større vedlikehold og rehabilitering

Årstall	Tiltak
2023	Nytt tak over trappehus
2022	Maling av trappeoppganger
2022/23	Rehabilitering av radiatorer/varmtvannsrør
2020	All felles belysning i oppgangen ble byttet til LED-armaturer
2018	Utbedring og maling av deler av fasade Det er utført reparasjons- og malearbeid på fasaden i regi av Malercompagniet Oslo AS. Arbeidet omfattet hovedsakelig fasaden som går ut mot Nordahl Bruns Gate.
2013	Utskifting fire stk branndører
2004	Borettslaget ble totalrehabilitert



# Tilbud ekstern styreledelse

## Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Oslo / 30.04.2024





## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet, slik at beboerne får svar innen rimelig tid på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både digitalt og fysisk**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse.



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag org nr 987 542 349 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

### § 1 Oppdragets varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag for en periode på ett år fra våren 2024 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

### § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseier med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.



## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 66 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales med 1/3 i perioden januar 2025 til og med mars 2025.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, møter med utbygger eller andre, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 290 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Vedlegg 2

Fornebu Forvaltning AS

23 av 26

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Tilbud Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag.pdf



## 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 27.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.05.24

Selskapsnummer: 5593 Selskapsnavn: Nordahl Brunsgt. 18 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>Carl Fredrik Arntzen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Ida Barli er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse utover ekstern styreleder settes til kr 60 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

Carl Fredrik Arntzen

**Styremedlem (kun 2 skal velges)**

Ida Fløtlien Barli

Mathilde Sofie Opshaug

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

Elise Greply



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.