



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

### 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, 16.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 613 152	6 348 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 613 152</b>	<b>6 348 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		130 131	126 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 038	56 038
Annen driftskostnad		3 570 754	3 759 428
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 756 923</b>	<b>3 941 803</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 856 229</b>	<b>2 406 477</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 693	46 286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 693</b>	<b>46 286</b>
Annen finanskostnad		1 576 002	813 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 576 002</b>	<b>813 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 469 309</b>	<b>-766 887</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 386 920</b>	<b>1 639 590</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 386 920</b>	<b>1 639 590</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 386 920</b>	<b>1 639 590</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 386 920	1 639 590
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 386 920</b>	<b>1 639 590</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		13 949 551	13 949 551
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		808 367	965 805
Sum varige driftsmidler		14 757 917	14 915 355
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		180 051	126 061
Sum finansielle anleggsmidler		180 051	126 061
Sum anleggsmidler		14 937 968	15 041 416
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			19 094
Andre fordringer		72 760	69 460
Sum fordringer		72 760	88 554
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 412 841	4 423 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 412 841	4 423 187
Sum omløpsmidler		4 485 601	4 511 740
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 423 569</b>	<b>19 553 157</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 700</b>	<b>11 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		18 462 552	19 849 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-18 462 552</b>	<b>-19 849 472</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-18 450 852</b>	<b>-19 837 772</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		36 186 236	37 753 309
Øvrig langsiktig gjeld		1 253 210	1 203 034
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 439 446</b>	<b>38 956 343</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 439 446</b>	<b>38 956 343</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		391 773	341 668
Leverandørgjeld		43 203	92 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>434 975</b>	<b>434 586</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 874 421</b>	<b>39 390 929</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 423 569</b>	<b>19 553 157</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 439593

#### Enheten

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

#### 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: Ola Kristian Lagerholt  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

#### 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, 10.06.2024



Organisasjonsnr: 955 360 818  
BORETTLAGET NØRVEGATA 10 AL

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 613 152	6 348 280
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 613 152</b>	<b>6 348 280</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		130 131	126 337
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		56 038	56 038
Annen driftskostnad		3 570 754	3 759 428
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 756 923</b>	<b>3 941 803</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 856 229</b>	<b>2 406 477</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		106 693	46 286
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>106 693</b>	<b>46 286</b>
Annen finanskostnad		1 576 002	813 173
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 576 002</b>	<b>813 173</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 469 309</b>	<b>-766 887</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 386 920</b>	<b>1 639 590</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 386 920</b>	<b>1 639 590</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 386 920</b>	<b>1 639 590</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 386 920	1 639 590
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 386 920</b>	<b>1 639 590</b>



Organisasjonsnr: 955 360 818  
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

## 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			
		13 949 551	13 949 551
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		808 367	965 805
Sum varige driftsmidler		14 757 917	14 915 355
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		180 051	126 061
Sum finansielle anleggsmidler		180 051	126 061
Sum anleggsmidler		14 937 968	15 041 416
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
			19 094
Andre fordringer			
		72 760	69 460
Sum fordringer		72 760	88 554
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 412 841	4 423 187
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 412 841	4 423 187
Sum omløpsmidler		4 485 601	4 511 740
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 423 569</b>	<b>19 553 157</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital  
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	11 700	11 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 700</b>	<b>11 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	18 462 552	19 849 472
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-18 462 552</b>	<b>-19 849 472</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-18 450 852</b>	<b>-19 837 772</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 186 236	37 753 309
Øvrig langsiktig gjeld	1 253 210	1 203 034
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>37 439 446</b>	<b>38 956 343</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>37 439 446</b>	<b>38 956 343</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	391 773	341 668
Leverandørgjeld	43 203	92 918
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>434 975</b>	<b>434 586</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>37 874 421</b>	<b>39 390 929</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 423 569</b>	<b>19 553 157</b>



Organisasjonsnr: 955 360 818  
BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 6498

Borettslaget Nørvegata 10 AL



## Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nørvegata 10 AL

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

### Dato for årsmøtet:

3. april 2024 kl. 18:00, Volsdalen Menighus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fartsgrense Innfartsveien, fra Skuggentunnellen til sentrum.
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL



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.

### Forslag til vedtak

Simon Rønneberg Eiken er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet og eventuelle fullmakter er registrert i en frammøteliste, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse utfylt frammøteliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitner velges i møtet.



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

1. 6498 Årsrapport for 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 119 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 119 000.



Sak 7

## Fartsgrense Innfartsveien, fra Skuggentunnelen til sentrum.

Forslag fremmet av:

Oddbjørn Monsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det anmodes til styret om å arbeide for at farten reduseres fra 80 km/t til 60 km/t på Innfartsveien, på strekningen Skuggentunnelen til sentrum.

Det finnes ikke en by i Norge, bortsett fra i Ålesund, hvor man kan kjøre i 80 km/t, praktisk talt midt i et bysentrum.

Det finnes heller ikke en by i Norge, bortsett fra i Ålesund, som har fått økt fartsgrensen fra 70 km/t til 80 km/t. Over alt ellers er farten blitt redusert. Flere steder til det halve. Bare i Oslo er farten redusert på hele 200 gater og veier. På store Ring 3 i Oslo er farten nå 60 km/t av miljøhensyn. Slike hensyn gjelder ikke i Ålesund. Her er det mer viktig å spare 10 sekunder, for å komme seg rasket mulig hjem til grytene. Miljø er et fremmedord.

På denne strekningen i Ålesund har støyplogen økt år for år. Det er ikke motorene, men dekkene som skaper støy. Støyen er blitt mer og mer plagsom etterhvert som elbilene øker i antall, er blitt større og tyngre og dekkdimensjonene har også økt.

Ålesund er blitt en miljøversting. Balkongene i Nørvegata kan knapt brukes. Og støyen fra Innfartsveien kan høres helt opp til Fjelltun.

Veivesenet, politikere og bydelslegen bør kontaktes om denne økende støyen, og styret bør snarest mulig følge nøye opp dette store problemet.

### Styrets innstilling

Styret har tidligere fulgt opp samme sak, og vil fortsette fremover med saken.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner at styret skal arbeide for at farten reduseres fra 80 km/t til 60 km/t på Innfartsveien, på strekningen Skuggentunnelen til sentrum.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjørn Kipperberg
- Johan Fredrik Johansen
- Marita Myklebust



**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christine Marstein
- Ivar Eidsvik
- Sissel Sørensen

**Valg av 3 valgkomite** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Vedlegg**

1. Instilling valg Borettslaget Nørvegata 2024.pdf

Sak 9

### **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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Simon Rønneberg Eiken	Nørvegata 16 B
Styremedlem	Stig Karsten Åsland	Nørvegata 10 B
Styremedlem	Fritz Inge Tuvik	Nørvegata 18 B
Styremedlem	Ida Uhlen	Nørvegata 16 B
Styremedlem	Kåre Bjørn Våge	Nørvegata 16 B
Varamedlem	Ivar Eidsvik	Nørvegata 14 B
Varamedlem	Christine Marstein	Nørvegata 14 A
Varamedlem	Sissel Sørensen	Nørvegata 16 A

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Simon Rønneberg Eiken Nørvegata 16 B

Varadelegert  
Ida Uhlen Nørvegata 16 B

#### Valgkomiteen

Morten Ødegård Nørvegata 18 C  
Thomas Strøm Dalseth Nørvegata 12 B  
Gitte Slinning Nørvegata 10 C

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Generelle opplysninger om Borettslaget Nørvegata 10 AL

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

Borettslaget Nørvegata 10 AL er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955360818, og ligger i ÅLESUND kommune

Gårds- og bruksnummer:

133 291

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

Borettslaget Nørvegata 10 AL har ingen ansatte.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

## **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Borettslagets revisor er E&Y AS avd. Ålesund.

## **Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 10 styremøter og behandlet 68 saker.

Største prosjekter i 2023:

Sykkelboder  
Rekkverk/gjerde  
Skiftet 2 branndører  
Byttet alle utekraner og filter på vanninntak.

Endring i avtaler:

Vaktmester/ renhold:  
Fra Halvorsen Servicepartner AS til AÅ Service  
Brøyting:  
Fra Haagensen AS til Blindheim Maskin & Transport AS.

Inngått avtale med Slamsug AS for tømning av sluker langs parkeringsareal.

Nye avtaler under arbeid:

Ny internett og tv leverandør.  
Leverandør av elbillader.

Uforutsette hendelser:

Lekkasje fra tak, reklamasjonssak fra 2017 og 2019.

Fremtidige planer:

Reparasjon av tak på alle blokker (reklamasjonssak)  
Etablering av elbilladere  
Utskiftning av branndører  
Maling/ oppussing av fellesarealer



## 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.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og dette skyldes i hovedsak kostnader til juridisk bistand og høyere kostnader enn planlagt til vedlikehold.

### Resultat

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

### Disponible midler

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

Disponible midler per 31.12.23 var kr 4 050 626.



## 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 ÅLESUND kommune

Kommunale avgifter for 2024 er budsjettert med 10 % økning.

### 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 Borettslaget Nørvegata 10 AL.

### Lån

Borettslaget Nørvegata 10 AL har et lån i Handelsbanken og et lån i Husbanken.

Lån i Handelsbanken: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 27 år.

Lån i Husbanken: Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret øker med 5,3% i 2024.

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 7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Langelandsvegen 1, DaagGården  
6010 Ålesund

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Borettslaget Nørvegata 10 AL

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nørvegata 10 AL 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 et rettviseende 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.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgje 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

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



Building a better  
working world

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

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

Ålesund, 23. februar 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Truls Nesslin  
statsautorisert revisor

Penneo document key: OMT1AZ-28EYS-5JEF-KNVEZ-FF712-5P1UN



# 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."

## Truls Nesslin

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: 9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-02-23 14:22:20 UTC



Penneo Dokumentnr: 0MTAZ-28EYS-5JJEI-KNVEZ-FF712-5P1UN

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>

13 av 31

6498 Årsrapport for 2023.pdf

**BORETTSLAGET NØRVEGATA 10 AL  
ORG.NR. 955 360 818, KUNDENR. 6498****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>4 077 155</b>	<b>4 540 566</b>	<b>4 077 155</b>	<b>4 050 625</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 386 920	1 639 590	1 564 200	1 582 762
Tilbakeføring av avskrivning	15 56 038	56 038	56 038	56 038
Tillegg salgssum anl. midler	15 101 400	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 0	-318 654	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 567 073	-1 839 759	-1 567 000	-1 508 000
Innsk. øremerk. bankkto	-3 814	-627	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-26 529</b>	<b>-463 412</b>	<b>53 238</b>	<b>130 800</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 050 626</b>	<b>4 077 154</b>	<b>4 130 393</b>	<b>4 181 425</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	4 485 601	4 511 740
Kortsiktig gjeld	-434 975	-434 586
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>4 050 626</b>	<b>4 077 154</b>



Borettslaget Nørvegata 10 AL

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	6 577 152	6 267 780	6 542 000	7 036 000
Andre inntekter	3	36 000	80 500	99 000	100 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>6 613 152</b>	<b>6 348 280</b>	<b>6 641 000</b>	<b>7 136 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 081	-15 612	-15 612	-18 000
Styrehonorar	5	-114 050	-110 725	-114 050	-119 000
Avskrivninger	15	-56 038	-56 038	-56 038	-56 038
Revisjonshonorar	6	-20 860	-18 793	-20 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-255 995	-249 750	-256 000	-278 000
Konsulenthonorar	7	-94 718	-2 563	-20 000	-20 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-23 400	-23 400
Drift og vedlikehold	8	-414 776	-814 921	-310 000	-310 000
Forsikringer		-238 083	-214 413	-236 000	-262 000
Kommunale avgifter	9	-1 375 527	-1 340 143	-1 401 000	-1 515 000
Energi/fyring		-68 208	-63 353	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-814 624	-779 216	-818 000	-866 000
Andre driftskostnader	10	-264 563	-252 876	-274 500	-169 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 756 923</b>	<b>-3 941 803</b>	<b>-3 609 600</b>	<b>-3 724 238</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 856 229</b>	<b>2 406 477</b>	<b>3 031 400</b>	<b>3 411 762</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	106 693	46 286	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-1 576 002	-813 173	-1 497 200	-1 859 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 469 309</b>	<b>-766 887</b>	<b>-1 467 200</b>	<b>-1 829 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 386 920</b>	<b>1 639 590</b>	<b>1 564 200</b>	<b>1 582 762</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 386 920	1 639 590		



Borettslaget Nørvegata 10 AL

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	13 210 075	13 210 075
Tomt		238 493	238 493
Leiligheter/lokaler	14	500 983	500 983
Andre varige driftsmidler	15	808 367	965 805
Miljøbankkonto, øremerket		180 051	126 061
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>14 937 968</b>	<b>15 041 416</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	19 094
Forskuddsbetalte kostnader		72 760	69 460
Driftskonto OBOS-banken		1 750 539	1 830 967
Sparekonto OBOS-banken		2 662 302	2 592 220
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 485 601</b>	<b>4 511 740</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 423 569</b>	<b>19 553 157</b>



Borettslaget Nørvegata 10 AL

## EGENKAPITAL OG GJELD

### EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Udekket tap	16	-18 462 552	-19 849 472
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-18 450 852</b>	<b>-19 837 772</b>

### GJELD

#### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 186 236	37 753 309
Borettsinnskudd	18	1 077 600	1 077 600
Avsetning bomiljøtiltak	19	175 610	125 434
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>37 439 446</b>	<b>38 956 343</b>

#### KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		43 203	92 918
Påløpte renter		192 677	120 603
Påløpte avdrag		199 096	221 065
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>434 975</b>	<b>434 586</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 423 569</b>	<b>19 553 157</b>
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	64 062 600	64 062 600
Garantiansvar		0	0

Ålesund, 22.02.2024  
Styret i Borettslaget Nørvegata 10 AL

Simon Rønneberg Eiken /s/

Stig Karsten Åsland /s/

Fritz Inge Tuvik /s/

Ida Uhlen /s/

Kåre Bjørn Våge /s/



Borettslaget Nørvegata 10 AL

## 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.

### SKATTETREKKS KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Andel F.kostnader	5 757 216
Telenor	819 936
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>6 577 152</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Utleie Borettslagets leilighet	36 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>36 000</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 081
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 081</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 114 050.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 860.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-85 638
OBOS Prosjekt AS	-5 051
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 030
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-94 718</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-328 428
Drift/vedlikehold VVS	-8 750
Drift/vedlikehold elektro	-55 212
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 562
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 825
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-414 776</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-376 836
Kommunale avgifter	-998 691
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 375 527</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-15 609
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 207
Vaktmestertjenester	-90 638
Renhold ved firmaer	-89 625
Snørydding	-44 369
Andre fremmede tjenester	-2 341
Trykksaker	-3 252
Andre kontorkostnader	-1 524
Porto	-2 320
Bank- og kortgebyr	-2 919
Velferdskostnader	-1 760
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-264 563</b>



Borettslaget Nørvegata 10 AL

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 980
Renter av sparekonto i OBOS-banken	73 896
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 817
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>106 693</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-1 223 330
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-352 672
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 576 002</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1963	4 876 877
Oppgradering av balkonger i 2007	8 333 198
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 210 075</b>

Tomten ble kjøpt i 1963 for 238 493,-.

Gnr.133/bnr.291

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

**NOTE: 14**

**LEILIGHETER**

Leiligheter	500 983
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>500 983</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vifteanlegg 1973		
Tilgang 2020	149 875	
Avskrevet tidligere	-32 474	
Avskrevet i år	-14 988	102 413
Avfallsanlegg		
Tilgang 2016	900 000	
Avgang 2018	-120 000	
Avskrevet tidligere	-250 250	
Avskrevet i år	-41 050	488 700
Sykkelbod		
Tilgang 2022	318 654	
Avgang 2023	-101 400	217 254
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>808 367</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-56 038</b>

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.



Borettslaget Nørvegata 10 AL

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2019 -28 700 000

Nedbetalt tidligere 2 791 344

Nedbetalt i år 639 959

-25 268 697

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2008 -24 000 000

Nedbetalt tidligere 12 155 347

Nedbetalt i år 927 114

-10 917 539

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-36 186 236**

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig -1 077 600

**SUM BORETTSINNSKUDD -1 077 600**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Miljøbankkonto-OBOS -175 610

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -175 610**

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 077 600

Pantelån 36 186 236

Påløpte avdrag 199 096

**TOTALT 37 462 932**

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

Bygninger 13 210 075

Tomt 238 493

**TOTALT 13 448 568**



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86384519. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](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

2021	Skifte av baderomsvifter	Baderomsvifte i alle leiligheter på bakkenivå over (H1.., H2.. og H3..) måtte skiftes på grunn av lagerstøy fra de som var montert i 2016/2017.
2020	Avtrekksvifter bodareal	Montering av avtrekksvifter i bodarealene i 1. og 2. underetasje i blokkene 10, 12, 14 og 18 for utskifting av lufta.
2019	Vedlikeholdsnøkkel	Tilstandsvurdering med utviklingsplan av OBOS Prosjekt.
2019	Utskifting vann- og kloakkrør	Utskifting vann- og kloakkrør mot sør og øst.  <ol style="list-style-type: none"><li>1. Alle vann- og kloakkledninger mot sør og øst ble skiftet.</li><li>2. Nye kummer ble montert.</li><li>3. Trekkør for fiber ble lagt for å redusere kostnader ved innlegging av fiber.</li></ol>



Borettslaget Nørvegata 10 AL

		<p>4. Trærne mot øst ble fjernet pga. disse er uønska i norsk flora.</p> <p>5. Trapp v/18C ble fjernet for å koble til vannet som kommer i rør gjennom veien.</p>
2019	Monterte treplate over avfallsnedkasta	Monterte treplate over avfallsnedkasta i alle etasjene.
2018	Rekkverk mellom blokkene	Maling og ny topplate på rekkverka mellom blokkene.
2018	Rep. vanninntrenging i kjellervegg	Rep. vanninntrenging i kjellervegg 10C og 18A. Tatt hull i kjellervegg og slo opp kjellergulv. Lagt inn sluk i gulv og nye rør fra veggen og til ytersida blokk.
2016 - 2017	Fasaderehabilitering	<p>1. Fasade syd ble oppgradert ferdig i 2007. Vedlikeholdsmessig kontroll/utbedring vil bli utført. Eventuelle garantiforhold vil bli håndtert iht. aktuell entreprenørkontrakt.</p> <p>2. Leca rehab-blokk på grunnmurer. Isolasjonssjikt og sokkel for tilleggisolert hovedfasade. Nødvendige ventilasjon for kjellerrom etableres med ventilhetter i grunnmur.</p> <p>3. Utvendig isolering fasader 10 cm med effektiv vindsperre. Utlektet Steni-kledning.</p> <p>4. Nye vindu i vinyl eller aluminiumkledd tre. Konkurransé på pris og kvalitet. Nye vindusforinger og listverk i ferdig, hvitmalt utførelse. Åpningsvindu i trapperom.</p> <p>5. Fargevalg er illustrert i vedlagte illustrasjoner. Det legges vekt på at valgte løsninger spiller på lag med eksisterende farger og detaljer i sydfasadene.</p> <p>6. Etablering av friskluftsentiler m/lydklasse i oppholdsrom. Oppgradert utkast fra kjøkkenventilator. Kontroll/utbedring avtrekk over tak.</p> <p>7. Oppgradering hovedinnganger med takoverbygg i samme stil som nå. Bredest mulig dører, døråpnersystem, inkl. oppgradering portåpnersystem. Ny rømningsluke i sokkel nr.14.</p>



Borettslaget Nørvegata 10 AL

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

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

10. Tilkomst tak forbedres med tanke på sikkerhet.

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

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

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

14. Plan for nødvendige oppgraderinger av system for overvann og avløp utarbeides. Aktuelle strakstiltak gjennomføres etter beslutning i styret.

15. Generelle vedlikeholdstiltak etter bestilling fra styret, innenfor vedtatte, økonomisk rammer. Det innhentes pris på nytt lys-system i trappegangene.

16. Oppgradering til digitalt tegningsgrunnlag og dokumentasjon for videre drift av borettslaget.

2016 - 2017      Nedgravde avfallsbrønner

2011              Hovedvannledninger

Det ble montert 2 nedgravde avfallsløsninger mellom blokkene 12, 14, 16 og 18. Begge har 3 brønner. Hovedvannledning fra kommunal ledning og inn til innvendig hovedstoppekran samt stigeledninger for kaldtvann i kjellere:



Borettslaget Nørvegata 10 AL

		<ul style="list-style-type: none"><li>- Utskifting av vannledninger fra utvendig kommunale ledninger og inn til innvendige stoppekraner.</li><li>- Videre utskifting av innvendige stigeledninger gjennom kjelleretasjer og opp til leiligheter i underetasjer. Nye utvendige og innvendige stoppekraner.</li></ul>
2007	Stigeledninger for kaldtvann i leilighet	<p>Utført av Bravida Rør AS.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Alle stigeledninger for kaldtvann utskiftet med nye ledninger i kobber.</li><li>- Ledninger tilkoblet til innvendige stoppekraner i leiligheter.</li><li>- En del beboere bestilte selv utskifting av interne vannledninger og utstyr.</li></ul>
2005	Fasadevegger mot syd og balkonger	<p>Utført av Rørleggerfirma Domaas &amp; Jensen AS.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rehabilitering av fasadevegger mot syd og utvidelse av balkonger.</li><li>- Riving av stålkassetter, vinduer og fronter av balkonger.</li><li>- Utlekking, tilleggsisolering, GU-plater og vindsperre.</li><li>- Montering av ny fasadekledning av Steni fasadeplater.</li><li>- Utvidelse av balkonger med nytt dekke og rekkverk.</li></ul>
2003	Overbygg over hovedinnganger	<p>Utført av Selmer AS.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bygging av overbygg/baldakiner over hovedinnganger.</li></ul>
2001	Vinduer og inngangsdører i kjelleretg.	<p>Utført av Byggmestern Møre AS.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Montert nye vinduer og kjelldører i vinyl. Vinduer med 2-lags isolerglass.</li></ul>
2000	Mellombygg mellom boligblokker	<p>Utført av: Valdebygg AS.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rehabilitering av betongskader på mellombygg.</li><li>- Karbonatisering og armeringsrust.</li></ul>
1992	Omtekking av tak	<p>Utført av E. Smørholm AS.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tak ble omtekket med Derbegum.</li></ul>
1989	Fasadevegger mot nord	<p>Utført av Takservice AS.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Riving av vinduer og eternitkledning.</li><li>- Montering av nye ferdigmalte H-vinduer i tre.</li><li>- Utlekking, isolering og montering av lakkerte stålkassetter.</li></ul>



Borettslaget Nørvegata 10 AL

1989	Hovedinngangsdører mot nord	Utført av Entr. Selmer AS. - Utskifting av hovedinngangsdører. - Montering av nye dører i bruneloksert aluminium. Dører er montert med EI-sluttstykke. - Dørene ble tilknyttet porttelefonsystem.
1989	Porttelefoner	Utført av H-produkter AS. - Porttelefoner med tilkobling til leiligheter ble montert av EL-entreprenør Webjørn Svendsen AS.
1988	Vinduer i trapperom mot nord	- Vinduer i trapperom ble utskiftet. - Montert nye vinduer type H-vindu, ferdig beiset.
1979	Fasadevegger mot syd og gavlvegger	Utført av A-B Bygg AS. - Riving vinduer og eternitkledning. - Montering av nye vinduer. - Utlekking, isolering og montering av lakkerte stålkassetter.  Arbeid utført av Entr. Selmer AS.



## Valgkomiteens innstilling for valg 2024

Følgende er på valg:

### **Styret**

Fritz Inge Tuvik 18 B

Kåre Bjørn Våge 16 B

### **Varastyremedlemmer**

Christine Marstein 14 A

Ivar Eidsvik 14 A

Sissel Sørensen 16 A

### **Valgkomite**

Thomas Strøm Dalseth 12 B

Gitte Slinning 10 C

Natalie Kathleen Uggedal 14 B

Her er valgkomiteens innstilling:

### **Styret:**

Bjørn Kipperberg 12 C

Marita Myklebust 10 B

Johan Fredrik Johansen 18 A

### **Varastyremedlemmer:**

Christine Marstein (**Gjenvalg**) 14 A

Ivar Eidsvik (**Gjenvalg**) 14 B

Sissel Sørensen (**Gjenvalg**) 16 A



**Valgkomite:**

Ingen kandidat funnet

Ingen kandidat funnet

Ingen kandidat funnet

Mvh

Thomas Strøm Dalseth

Valgkomiteen



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 6498 Selskapsnavn: Borettslaget Nørvegata 10 AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

30 av 31

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.