



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 838 583	9 711 478
Sum inntekter		9 838 583	9 711 478
Kostnader			
Lønnskostnad		300 067	288 088
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 064	
Annen driftskostnad		8 302 858	7 357 468
Sum kostnader		8 641 989	7 645 556
Driftsresultat		1 196 594	2 065 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 498	25 889
Sum finansinntekter		11 498	25 889
Annen finanskostnad		466 708	594 310
Sum finanskostnader		466 708	594 310
Netto finans		-455 210	-568 421
Ordinært resultat før skattekostnad		741 384	1 497 501
Ordinært resultat etter skattekostnad		741 384	1 497 501
Årsresultat		741 384	1 497 501
Totalresultat		741 384	1 497 501
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		741 384	1 497 501
Sum overføringer og disponeringer		741 384	1 497 501



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 647 852	58 647 852
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 144 180	795 409
Sum varige driftsmidler		59 792 032	59 443 262
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 792 032	59 443 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		217 800	214 149
Sum fordringer		217 800	214 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 133 737	6 944 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 133 737	6 944 616
Sum omløpsmidler		6 351 537	7 158 765
SUM EIENDELER		66 143 569	66 602 026

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
Sum innskutt egenkapital		18 000	18 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		37 837 185	37 095 802
Sum opptjent egenkapital		37 837 185	37 095 802
Sum egenkapital		37 855 185	37 113 802
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 999 073	27 257 163
Øvrig langsiktig gjeld		1 512 000	1 512 000
Sum annen langsiktig gjeld		27 511 073	28 769 163
Sum langsiktig gjeld		27 511 073	28 769 163
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1	
Leverandørgjeld		285 558	164 987
Annen kortsiktig gjeld		491 752	554 074
Sum kortsiktig gjeld		777 311	719 062
Sum gjeld		28 288 384	29 488 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 143 569	66 602 026



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225148

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Monica Solvang
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 850 120 382
NORDENGA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 838 583	9 711 478
Sum inntekter		9 838 583	9 711 478
Kostnader			
Lønnskostnad		300 067	288 088
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		39 064	
Annen driftskostnad		8 302 858	7 357 468
Sum kostnader		8 641 989	7 645 556
Driftsresultat		1 196 594	2 065 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		11 498	25 889
Sum finansinntekter		11 498	25 889
Annen finanskostnad		466 708	594 310
Sum finanskostnader		466 708	594 310
Netto finans		-455 210	-568 421
Ordinært resultat før skattekostnad		741 384	1 497 501
Ordinært resultat etter skattekostnad		741 384	1 497 501
Årsresultat		741 384	1 497 501
Totalresultat		741 384	1 497 501
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		741 384	1 497 501
Sum overføringer og disponeringer		741 384	1 497 501



Organisasjonsnr: 850 120 382
NORDENGA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		58 647 852	58 647 852
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 144 180	795 409
Sum varige driftsmidler		59 792 032	59 443 262
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		59 792 032	59 443 262
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		217 800	214 149
Sum fordringer		217 800	214 149
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 133 737	6 944 616
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 133 737	6 944 616
Sum omløpsmidler		6 351 537	7 158 765
SUM EIENDELER		66 143 569	66 602 026
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		18 000	18 000
Sum innskutt egenkapital		18 000	18 000



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	37 837 185	37 095 802
Sum opptjent egenkapital	37 837 185	37 095 802
Sum egenkapital	37 855 185	37 113 802
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 999 073	27 257 163
Øvrig langsiktig gjeld	1 512 000	1 512 000
Sum annen langsiktig gjeld	27 511 073	28 769 163
Sum langsiktig gjeld	27 511 073	28 769 163
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1	
Leverandørgjeld	285 558	164 987
Annen kortsiktig gjeld	491 752	554 074
Sum kortsiktig gjeld	777 311	719 062
Sum gjeld	28 288 384	29 488 225
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	66 143 569	66 602 026



Organisasjonsnr: 850 120 382
NORDENGA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

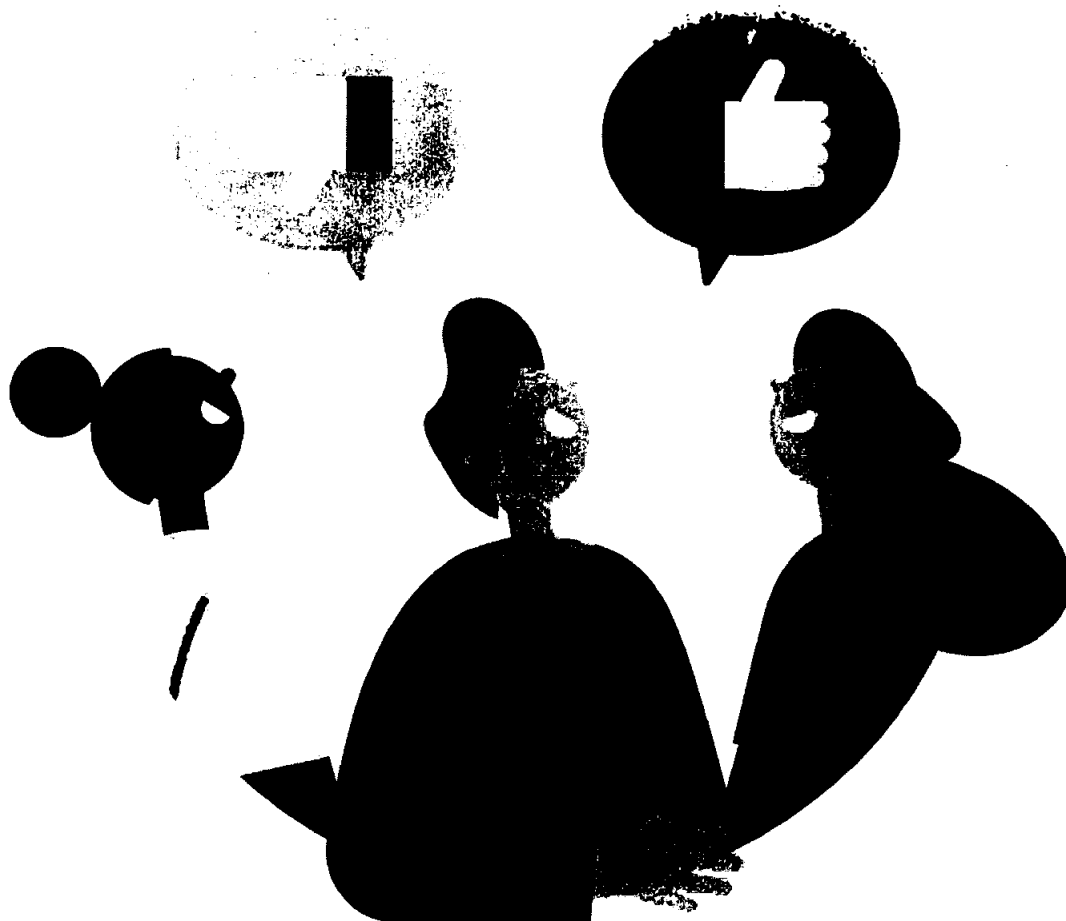
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Generalforsamling 2022

4740 Nordenga Borettslag

Tirsdag 29. mars, kl. 18:00 på Scandic Hotel Hamar





Til andelseierne i Nordenga Borettslag

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordenga Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordenga Borettslag avholdes
tirsdag, 29. mars 2022 kl. 18:00, på Scandic Hotel Hamar (ved gamle CC)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER TIL STYRET.

Styrets forslag: Et samlet honorar på kr 400.000,- (iht. budsjett)

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra styret:
Reviderte husordensregler, side 21
- B) Forslag fra styret:
Vedlikeholdsbehov i borettslaget – fornyelse av røranlegget, side 25
- C) Forslag fra styret:
Vedtektendring § 8-1 Styret (1)
Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 1 varamedlem.
- D) Orienteringssak:
Vedlikeholdsplan. Presentasjon v/OBOS Prosjekt AS

5. VALG AV TILLITSVALGTE. VALGKOMITEENS INNSTILLING PÅ SIDE 27.

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Styrets innstilling: Anders Martinsen og Silvi Sparr
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år
Styrets innstilling: Lene Bekkemellem Fossen
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Hamar, 21.02.2022
Styret i Nordenga Borettslag

Bjørn Tore Holter/s/

Anders Martinsen /s/

Per Bakkerud /s/

Tore Kristoffersen /s/

Mona Ragnarsen /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tore Holter	Valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem/sekretær	Anders Martinsen	Valgt i 2020 for 2 år
Styremedlem	Per Bakkerud	Valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem	Tore Kristoffersen	Valgt i 2021 for 2 år
Styremedlem	Mona Ragnarsen	Valgt i 2020 for 2 år
Varamedlem	Eldbjørg Bergheim	Valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem	Torhild Ruud	Valgt i 2021 for 1 år
Varamedlem	Svein Sjølie	Valgt i 2021 for 1 år

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Bjørn Tore Holter

Varadelegert

Ib Andersen

Valgkomiteen

Roar Aas

Børre Granheim

Liv Johansen

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Nordenga Borettslag

Borettslaget består av 180 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

1 4225

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

Nordenga Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



ÅRSBERETNING FRA STYRET I NORDENGA BORETTSLAG

Det er avholdt 13 styremøter i borettslaget i 2021 hvor 67 protokollerte saker er behandlet. I tillegg kommer saker som er behandlet under agendapkt eventuelt. Styret har klart å opprettholde en normal drift gjennom året til tross for coronasituasjonen.

Ordinær generalforsamling ble gjennomført heldigitalt 8. - 11. april 2021. Ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført 19. - 22. april 2021. I ordinær generalforsamling ble ett nytt styremedlem valgt inn. I ekstraordinær generalforsamling ble ny styreleder valgt.

Det vært høy aktivitet i borettslaget i 2021 og flere prosjekter har blitt igangsatt og gjennomført. Styret har videre planer som vil innebære fortsatt høy aktivitet. Dette vil det bli informert mer om i generalforsamlingen 29. mars 2022.

Ladeanlegg for elbil har blitt etablert med 4 ladeplasser til felles bruk for borettslagets beboere og gjester. Anlegget er levert av Kople og er åpent for bruk av alle. Borettslagets andelseiere og beboere får rabatt på lading, og denne rabatten gis til de som har registrert seg via styret. Anlegget kan utvides etter hvert som behovet melder seg, men inntil videre synes 4 ladeplasser å dekke behovet på en god måte.

Kapasiteten på parkeringsplasser i borettslaget har lenge vært for liten. Prosjektet med å etablere nye parkeringsplasser på enden av garasjerekken mot Kristian Bakkens veg har gitt en bedring på denne situasjonen. Kapasiteten synes nå å være tilfredsstillende. Asfaltering av det nyetablerte parkeringsarealet er planlagt gjennomført 1. august 2022. Arbeidet med nye parkeringsplasser er utført av entreprenør Olav Dobloug. På eksisterende parkeringsareal har styret merket opp igjen parkeringsplasser samt skravert områder hvor det ikke kan parkeres av hensyn til framkommelighet for utrykningskjøretøy.

Nye lamper har blitt montert i alle blokkene da de gamle lampene hadde en dårlig tilstand. De nye lampene har LED-teknologi som innebærer lavere strømforbruk, men bedre lys. Arbeidet er utført av Elisenberg EI-installasjon.

Det er gjort sikringstiltak på alle balkongene for å unngå at lemmer i rekkverket ikke siger ned. Dette arbeidet er utført raskt og effektivt av snekker Eskild Nilsen.

Lekeområdet og huskestativ er kontrollert i 2021. Utbedringstiltak i rapporten fra firmaet som gjorde kontrollen er utført.

Bygningsmassen i borettslaget er over 50 år gammel, og behovet for utskifting og fornyelse av bygningskomponenter og vedlikehold er økende. Styret har igangsatt arbeid med å oppdatere vedlikeholdsplanen for borettslaget. Til dette arbeidet har styret innhentes bistand fra OBOS Prosjekt. Hovedtrekkene i oppdatert vedlikeholdsplan er planlagt lagt frem i generalforsamlingen 29. mars 2022.

Styret har i 2021 etter initiativ fra andelseier opprettet en miljøkomité som har til formål å skape trivsel i borettslaget. Komitèen har p.t 3 medlemmer og har gjennomført en rekke aktiviteter for å forskjønne utemiljøet. Julegrantenning ble også arrangert, og dette ble et vellykket arrangement med veldig stor oppslutning. Komitèen vil fortsette sitt arbeid i 2022 og nærmere informasjon om dette vil komme i nytt informasjonsskriv fra



styret. Styret besluttet å ikke anngere velferdstur til Charlottenberg i 2021 og vil heretter heller vektlegge å arrangere lokale sosiale arrangement i borettslaget.

Styret vurderte våren 2021 at coronasituasjonen ikke lenger var til hinder for å sette ut container som tilbud til beboerne om å få ryddet og fjernet ting de ikke lenger har bruk for. Som vanlig ble det god oppslutning om dette og flere containere med avfall ble tømt. Elektrisk avfall ble sortert i egen tilhenger for å unngå stor merkostnad med å levere dette blandet med annet avfall. I tillegg iverksatte styret en egen aksjon for å få ryddet fellesbodene. Dette resulterte i et betydelig antall sykler og sparker som ble transportert til gjenbruksstasjonen på Gålåsholmen. Fellesbodene ble mye mer ryddige samtidig som gjenbruksstasjonen bidro til miljøgevinst med gjenbruk. Styret planlegger å sette ut container igjen i mai måned da dette av erfaring er et populært tiltak som bidrar til at mange får ryddet og kvittet seg med ting de ikke lenger trenger.

Styret har fortløpende fokus på at borettslaget skal ha leverandøravtaler med gode betingelser og som gir leveranser med god kvalitet. I 2021 er avtalene på renhold og vaktmestertjenester blitt reforhandlet. Ny avtalepart på renhold er Innlandet Renhold AS. På vaktmestertjenester er Vaktmester 1 ny leverandør. Borettslagets avtale på skadedyrkontroll har blitt brukt aktivt gjennom året, både gjennom rutinemessige kontroller, men også for oppfølging av oppståtte saker. Styret har påstartet arbeid med reforhandling av nye avtaler på bank/ forsikring og service på heisene og vurderer også å inngå avtale med elektriker.

Borettslaget har nå følgende leverandøravtaler:

Vask av trappeoppganger	Innlandet Renhold AS
Matteservice	Stil Tekstilservice AS
Brøyting og strøing	Ole Johan Stafsberg
Heisservice	OTIS AS
Periodisk heiskontroll	Inspecta AS
Vaktmestertjenester	Vaktmester 1
Service energisentral	Vaktmester 1
Fjernvarme	Eidsiva Bionergi
Forsikring	Tryg Forsikring
Bank	OBOS-banken
Skadedyrkontroll	Anticimex
Lekeplasskontroll	Skan-kontroll

Felleskostnadene/ husleien i borettslaget ble besluttet økt med 3% fra 2022.

Det er ikke budsjettert med vesentlige vedlikeholdstiltak i 2022.

Revidert vedlikeholdsplan initierer oppstart av rørfornyelse, brannsikring og nye heisalarmer i 2022.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 9 838 583,-.

Andre inntekter består i hovedsak av avregning fyring for perioden juni 2020 – mai 2021.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 8 641 989,-.

Resultat

Årets resultat på kr 741 384,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 5 574 226,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Det er lagt til grunn en generell prisøkning på 5 %.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca. kr 50 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordenga Borettslag.

Lån

Nordenga Borettslag har lån i Eika.

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

Forretningsførerhonorar

I budsjettet har vi lagt til grunn en økning på ca. 2,5 %.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nordenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Hamar, 24. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 439 703	6 337 792	6 439 703	5 574 226
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	741 384	1 497 501	1 419 300	725 400
Tilbakeføring av avskrivning	15 39 064	0	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -387 834	-208 861	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -1 258 090	-1 186 729	-1 255 000	-1 264 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-865 477	101 911	164 300	-538 600
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 574 226	6 439 703	6 604 003	5 035 626

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 351 537	7 158 765
Kortsiktig gjeld	-777 311	-719 062
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 574 226	6 439 703



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 924 294	8 924 532	8 926 000	9 184 000
Ladepunkt		19 986	0	0	0
Andre inntekter	3	894 302	786 946	1 121 988	1 120 824
SUM DRIFTSINNEKTER		9 838 583	9 711 478	10 047 988	10 304 824
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 267	-27 088	-41 000	-58 000
Styrehonorar	5	-261 800	-261 000	-280 000	-400 000
Avskrivninger	15	-39 064	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 700	-9 400	-10 000	-10 000
Andre honorarer		-9 600	-7 200	-7 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-252 345	-246 190	-253 600	-259 000
Konsulenthonorar	7	-78 284	-74 061	-40 000	-60 000
Kontingenter		-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Drift og vedlikehold	8	-1 420 118	-1 108 223	-910 000	-1 220 000
Forsikringer		-683 629	-640 593	-673 000	-700 000
Kommunale avgifter	9	-2 874 757	-2 548 053	-2 700 000	-3 000 000
Energi/fyring	10	-1 309 789	-1 121 895	-1 401 988	-1 470 824
TV-anlegg/bredbånd		-852 098	-858 913	-890 000	-900 000
Andre driftskostnader	11	-776 539	-706 941	-909 000	-1 035 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 641 989	-7 645 556	-8 152 088	-9 158 824
DRIFTSRESULTAT		1 196 594	2 065 922	1 895 900	1 146 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	11 498	25 889	0	0
Finanskostnader	13	-466 708	-594 310	-476 600	-420 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-455 210	-568 421	-476 600	-420 600
ÅRSRESULTAT		741 384	1 497 501	1 419 300	725 400
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		741 384	1 497 501		



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

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	58 268 821	58 268 821
Tomt		379 031	379 031
Andre varige driftsmidler	15	1 144 180	795 409
SUM ANLEGGSMIDLER		59 792 032	59 443 262
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		217 800	214 149
Driftskonto OBOS-banken		808 650	1 631 027
Driftskonto OBOS-banken II		7 669	7 669
Sparekonto OBOS-banken		5 317 418	5 305 920
SUM OMLØPSMIDLER		6 351 537	7 158 765
SUM EIENDELER		66 143 569	66 602 026



14

Nordenga borettslag

EGENKAPITAL OG GJELD

	Note	2021	2020
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 180 * 100		18 000	18 000
Opptjent egenkapital		37 837 185	37 095 802
SUM EGENKAPITAL		37 855 185	37 113 802

GJELD**LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 999 073	27 257 163
Borettsinnskudd		1 512 000	1 512 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		27 511 073	28 769 163

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		285 558	164 987
Energiavregning	18	249 086	310 967
Annen kortsiktig gjeld	19	242 666	243 107
SUM KORTSIKTIG GJELD		777 311	719 062

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		66 143 569	66 602 026
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	36 162 000	36 162 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 21.02.2022
Styret i Nordenga Borettslag

Bjørn Tore Holter/s/

Anders Martinsen /s/

Per Bakkerud /s/

Tore Kristoffersen /s/

Mona Ragnarsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 647 632
Garasje	248 400
Motorvarmer	28 500
Ladepunkt elbil	1 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 925 582

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-675
Motorvarmer	-613
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 924 294

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Fyring, dekket av andelseierne, jfr. note 10	894 302
SUM ANDRE INNETEKTER	894 302

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

Arbeidsgiveravgift	-38 267
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-38 267
------------------------------	----------------

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 2020/2021, og er på kr 261 800.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 700.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 853
--	---------

MONO Arkitekter AS	-54 431
--------------------	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-78 284
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-410 233
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-92 085
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-416 868
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 356
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-354 260
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-34 652
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 664
---------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 420 118
---------------------------------	-------------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 123 991
---------------	------------

Vann- og avløpsavgift	-1 071 337
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-679 429
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 874 757
-------------------------------	-------------------

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-346 769
Fyring, dekket av andelseierne, jfr. note 3	-894 302
Fyring, dekket av borettslaget	-68 718
SUM ENERGI / FYRING	-1 309 789

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-33 176
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 156
Verktøy og redskaper	-12 055
Telefon-/kontormaskiner	-9 197
Driftsmateriell	-4 652
Lyspærer og sikringer	-861
Vaktmestertjenester	-122 224
Renhold ved firmaer	-378 997
Snørydding	-61 879
Gressklipping	-108 413
Andre fremmede tjenester	-1 359
Kontor- og datarekvisita	-5 679
Kopieringsmaterieill	-2 706
Trykksaker	-1 126
Andre kontorkostnader	-912
Telefon/bredbånd	-3 866
Porto	-8 332
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-4 968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-776 539

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 498
SUM FINANSINNTEKTER	11 498

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-466 708
SUM FINANSKOSTNADER	-466 708

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

Tomten ble kjøpt i 1971.

Gnr.1/bnr.4225

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

El-anlegg

Tilgang 2021	83 616	
Avskrevet i år	-9 291	
		74 325

Garasjeanlegg

Kostpris	586 548	
		586 548

Molokk

Tilgang 2020	208 861	
Tilgang 2021	88 865	
Avskrevet i år	-29 773	
		267 954

Parkeringsplasser

Tilgang 2021	215 353	
		215 353

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER **1 144 180**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-39 064**

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

EIKA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 2013	-34 650 000	
Nedbetalt tidligere	7 392 837	
Nedbetalt i år	1 258 090	
		-25 999 073

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-25 999 073**

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1971	-1 512 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 512 000

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) juni-desember	-652 214
SUM INNETEKTER	-652 214

KOSTNADER

Fjernvarme, juni-desember	403 128
SUM KOSTNADER	403 128

SUM ENERGIAVREGNING	-249 086
----------------------------	-----------------

Avregnes pr. 31.05.21

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

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-242 666
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-242 666

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 512 000
Pantelån	25 999 073
TOTALT	27 511 073

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

Bygninger	58 268 821
Tomt	379 031
TOTALT	58 647 852



Til generalforsamlingen i
Nordenga borettslag

Hamar, mars 2022

Valgkomiteens forslag til godtgjørelse for styret i 2021

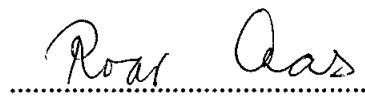
Valgkomiteen foreslår et samlet honorar til styret på kr. **350000,-** inklusive møtegodtgjørelse på kr. **800,-** pr. deltatt møte for hvert styremedlem. Fordelingen av honoraret baseres på arbeidsbelastningen det enkelte vervet innebærer og gjøres av styret selv etter vedtak i generalforsamlingen.

Varamedlemmer til styret: Tildeles møtegodtgjørelse kr. **800,-** pr. deltatt møte.

Valgkomiteen: Medlemmene tildeles møtegodtgjørelse kr. **800,-** pr. deltatt møte.

Hilsen valgkomiteen i
Nordenga borettslag


.....
Liv Johansen


.....
Roar Aas


.....
Børre Granheim (leder)



4 A) REVIDERTE HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR NORDENGA BORETTSLAG

Endret i generalforsamling 20.03.17, punkt om sluk på bad

Alminnelige bestemmelser

Nordenga borettslag eies av andelseierne, og de er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i førsteklasses stand, og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også andelseierne/beboerne selv som må skape de forhold som sikrer dem trivsel, ro og trygghet i borettslaget.

For å oppnå dette og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte beboere, har en i denne "husordensregel" gitt enkle regler, som det er i hver enkelt borettsshavers interesse å overholde.

Husordensbestemmelsene er vedtatt av generalforsamlingen i borettslaget og gjelder som en del av vedtektene.

Mulige meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l., gjelder også som tillegg til husordensreglene og vedtektene.

Alminnelige ordensregler:

- ❖ Leiligheten/balkongen og vår felles eiendom må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
- ❖ Hoveddørene skal alltid være lukket og låst. Dette gjelder også dørene til kjelleren, det gamle søppelrommet og molockene. Andelseieren har ansvar for de personer han/hun gir adgang til ved å lukke opp hoveddøren.
- ❖ Bart lys eller defekt elektrisk utstyr må ikke brukes på balkongen, i kjeller, garasjer eller andre steder der dette kan medføre brann.
- ❖ Feil ved lys, dørlås og ringetablå skal straks meldes til styret.
- ❖ Flaggstenger, markiser, skilter, blomsterkasser og belysning på balkongen må være montert/plassert slik at det ikke medfører **fare for andre**.
- ❖ Uten styrets godkjenning kan det ikke gjøres endringer når det gjelder blokkens fasader (utseende) ved eks. montering av utvendige **persiener, markiser og lignende**.
- ❖ Montering av reklame i vinduene eller på balkongene skal heller ikke forekomme.
- ❖ Balkongen eller vinduer må ikke brukes til risting av ryer, tøy eller sengeklær. Heller ikke til lufting hvis dette sjenerer andre.
- ❖ Ingen må sette fra seg sykler, ski, sparker/kjelker eller andre private eiendeler i trapperom eller i ganger. På grunn av renhold og sikkerhetshensyn vil disse bli fjernet uten varsel og økonomisk ansvar for borettslaget.
- ❖ Lek med ball eller lignende skal foregå på borettslagets ballfelt ved lekeplassen som er avsatt til dette, men på en slik måte at det ikke sjenerer andre.

**Parkering - bruk av motorkjøretøy:**

Parkering av motorkjøretøy, sykler og sparker skal kun finne sted der hvor det er avsatt plass til dette formål. Sykler og sparker parkeres i sykkelstativet.

Parkering foran inngangene eller på veien mellom blokkene er ikke tillatt, med unntak for helt nødvendig og kortvarig stans for av- og pålessing.

Andelseiere/beboere med garasje eller fast parkeringsplass skal ikke unødvendig oppta plass på gjesteparkeringen.

Nødvendig parkering i forbindelse med f.eks. flytting eller reparasjon/vedlikeholdsarbeid i leiligheten skal på forhånd avtales med styret når det er mulig.

Parkering på reserverte plasser og annen feilparkering inne på borettslagets eiendom kan medføre borttauing uten varsel og kostnader for borettslaget.

Andelseierens erstatningsansvar ved tap av nøkler

Andelseieren er økonomisk ansvarlig for kostnader som følge av at nøkler tilhørende Nordenga borettslag kommer på avveie.

Porttelefon - postkasse:

Disse skal alltid være merket med skilt som bestilles hos styret og bekostes av andelseieren.

Dyrehold:

Det er ikke tillatt med husdyr uten at det er skrevet avtale med styret.

Styret kan etter søknad gi tillatelse til å holde normalt husdyr, som hund og innekatt.

Ved tillatelse til husdyrhold, skrives det en bindende avtale om dyreholdet.

Ved brudd på avtalen eller sjenanse for naboer eller andre beboere, kan styret si opp avtalen om dyrehold.

Regler om ro i leilighetene:

Vis hensyn til dine naboer ved blant annet at det er normal ro i din leilighet fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på hverdager, og at støyende verktøy, bruk av musikkinstrumenter o.l. ikke forekommer før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 på hverdager og før kl. 09.00 og etter kl. 15.00 på lørdager.

På helligdager/høytidsdager og søndager skal det være alminnelig ro i leiligheten. Hvis det må gjøres unntak, skal dette være etter samtykke fra den som blir sjenert av dette.

Bruk av balkongen/grilling:

Det er kun godkjent elektrisk grill som er tillatt å benytte til grilling, og grillingen må ikke medføre sjenanse for andre andelseiere/beboere i borettslaget.

Balkongen skal heller ikke benyttes til oppbevaring av søppel, avfall eller annet skrot.

**Vask og renhold:**

Andelseier skal sørge for, og er ansvarlig for nødvendig renhold i forbindelse med f.eks. inn/ut flytting og eventuell rehabilitering av leiligheten.

Leiligheten skal holdes normalt ren og ryddig, og lov om brannvern skal overholdes. Påføres naboenes skadedyr eller annen unormal sjenanse, kan andelseieren bli stilt ansvarlig for kostnadene ved å rette opp dette.

Renovasjonsordningen - kildesortering av søppel:

Andelseieren har ansvaret for og skal sørge for at det blir foretatt kildesortering av søppel etter gjeldende regler og selv sørge for bortkjøring av all papp og all søppel med unntak av restavfall, ren plastemballasje, våtorganisk avfall (matrester), papir samt glass- og metallemballasje.

Den som påfører borettslaget utgifter ved ikke å overholde reglene om kildesortering, kan bli gjort økonomisk ansvarlig for utgiftene.

Poser til organisk avfall hentes i det gamle søppelrommet.

Lufting og oppvarming:

Leiligheten skal luftes ved bruk av fellesanlegget, ved å åpne ventilen over komfyren og ventilen som er plassert på WC/bad. Motorisert vifte på kjøkken og bad er ikke tillatt da dette forstyrrer avtrekksanlegget i blokken.

Vinduene og døren til balkongen kan også benyttes, men slik at det ikke sjenerer andre.

Husk å bruke friskluftventilene over vinduene, da dette også er meget viktig i forbindelse med oppvarmingen av leiligheten.

Det må ikke slippes sjenerende lukt ut i inngangen eller til trapperommet.

Bruk av fellesrom i kjelleren:

Det vises til oppslag på dørene til fellesrommene.

I disse rom er det ikke tillatt å plassere private ting.

På eget ansvar kan sykler, sparkeski og barmegener som er i brukbar stand og merket med eiers navn plasseres der.

Borettslaget er ikke økonomisk ansvarlig for ting/gjenstander som ikke er merket med eiers navn, og av den grunn blir fjernet. Kostnader til bortkjøring vil bli belastet eier.

Sluk på bad:

Ved endringer på baderom hvor sluket skal flyttes eller gjøres noe med, må styret kontaktes. Sluket går inn under borettslagets vedlikeholdsplikt og det er derfor viktig at dette blir gjort på riktig måte, altså via styret.

Eventuelle følgeskader som skjer ved slukarbeid, hvor styret ikke er innblandet, vil bli belastet den enkelte andelseier i etterkant.



Brannutstyr:

Andelseieren er ansvarlig for at røykvarsler og brannslukningsapparat som tidligere er utlevert, befinner seg i leiligheten og er montert/plassert i henhold til bestemmelsene om dette.

Borett og bruksoverlating (framleie)

Det vises til borettslagets vedtekter og bestemmelser om dette.

Overtredelser:

Klager som ikke gjøres opp mellom de enkelte naboer rettes skriftlig til styret. Gjentatte overtredelser av reglementet kan medføre salgspålegg av andelen.

oooOooo

Senere meldinger fra styret skal gjelde på lik linje som husordensreglementet.

B) VEDLIKEHOLDSBEHOV I BORETTSLAGET – FORNYELSE AV RØRANLEGGET

Styret i Nordenga har besluttet å oppdatere vedlikeholdsplanen for borettslaget. OBOS Prosjekt har gjennomført befaring av utvendige anlegg, fellesarealer og noen utvalgte leiligheter og har på bakgrunn av dette og historisk oversikt over hva som er gjort av vedlikeholdstiltak tidligere oppdatert vedlikeholdsplanen. Bygningsmassen i borettslaget er over 50 år gammel og det er behov fornyelses- og vedlikeholdstiltak for å tilfredsstille dagens krav og sikre videre levetid på bygningsmassen. OBOS Prosjekt vil presentere innholdet i vedlikeholdsplanen på generalforsamlingen 29. mars 2022.

Ut fra oppdatert vedlikeholdsplan har styret vurdert tiltakene som er foreslått og en prioritering av disse. Eksempler på tiltak i vedlikeholdsplanen er: Rørfornyning, tiltak for økt brannsikkerhet, utskifting av vinduer og balkongdører, rengjøring av ventilasjonskanaler og utbedring av avtrekksanlegg, oppussing av trapperom og ganger, utskifting av elektrisk anlegg.

Fornyelse av røranlegg i alle blokker er et tiltak styret vil anbefale generalforsamlingen å beslutte gjennomført.

Fornyelse av røranlegget

Det har den siste tiden vært et økende antall lekkasjer på rørnettet i blokkene og da spesielt på avløpsrørene. Avløpsrørene er i plastmateriale (PVC), men er fra byggeåret og med en plastkvalitet som er dårligere enn dagens kvalitet. Dette betyr at materialet er veldig sprøtt og lekkasjer som følge av oppsprekking eller skjøter som glir fra hverandre oppstår hyppigere enn før. Det tar ofte tid til lekkasjer oppdages og dette medfører større skader som må dekkes av forsikringen. Det er en utfordring at antallet skader øker uten at det blir gjort tiltak for å bedre tilstanden på rørnettet. Dette vil igjen gi en utfordring enten ved at forsikringspremien øker eller at forsikringsselskapet ikke lenger vil dekke skadeutbedring før det gjøres tiltak på rørnettet.

Styret har jobbet med å finne alternative løsninger på rørfornyning. Utskifting av rørnettet er et veldig kostbart alternativ. Et annet alternativ er «strøpemetoden» der en strøpe tres inn i de eksisterende rørene. Et tredje alternativ er en metode med innsprøyting av glassfibermasse i de eksisterende rørene der glassfibermassen danner et nytt rør inne i det eksisterende. Den sistnevnte metoden er den av disse tre med klart lavest kostnad. Denne metoden er allerede brukt i 2 rørstammer i Kr. Bakkens veg 25B og 27B der det har vært lekkasjer og hvor styret har sett det fornuftig å utbedre hele rørstammer i en operasjon. Dette er gjort av firmaet Pro-Line Group og firmaet har rørfornytt 250.000 leiligheter med denne metoden. Metoden er både SINTEF- og EU-godkjent. Pro-Line har gitt tilbud på rørfornyelse resten av rørnettet, og kostnaden er forventet til å bli ca 7 mill. kroner. Til sammenligning er innhentet tilbud på «strøpemetoden» nærmere 20 mill. kroner. Styret jobber fortsatt med innhenting av priser og avklaringer med leverandører. En vesentlig fordel med metoden som leveres av Pro-Line er at alle leiligheter er beboelige mens arbeidene pågår, og behov for vannavstengning er begrenset til 3 timer på dagtid. Gjennomføringstid for en rørstamme (dvs 4 leiligheter fra 1.-4. etg) er bare 2 dager.

Styret vurderer sammen med OBOS Prosjekt at rørfornyelsen er det tiltaket som bør prioriteres høyest da levetiden på rørene er passert og utfordringene med lekkasjer og



skader er stadig økende. Metoden med med innsprøyting av glassfibermasse er vurdert til totalt sett å være den beste løsningen og klart den billigste. Basert på innhentet tilbud fra Pro-Line vil rørfornyning av alle avløpsrørstammene i borettslaget kunne være gjennomført innen utløpet av 2022.

Styret vil gjøre avtale med OBOS-banken mtp refinansiering av borettslagets lån for å få tiltaket finansiert. Andre fremtidige tiltak vil måtte kreve ny refinansiering og tilhørende justerte felleskostnader (husleie). Dette vil senere bli fremlagt for beslutning i generalforsamling.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen i Nordenga borettslag gir styret i fullmakt å gjennomføre fornyelse av avløpsrørstammene i samtlige blokker i borettslaget. Anslått kostnad er 7 mill. kroner. Metode for rørfornyelsen er innblåsing av glassfibermasse i eksisterende rør. Fullmakten innebærer at styret gjør avtale med OBOS-banken om refinansiering av eksisterende lån. Justering av felleskostnader (husleie) vil ikke bli gjort som følge av dette.



Til generalforsamlingen i
Nordenga Borettslag

Hamar 29.mars 2022

**Valgkomiteens innstilling til styret i
Nordenga Borettslag
Generalforsamlingen 29. mars 2022**

Styreleder: Bjørn Tore Holter
(Valgt for 2 år i 2021)

Kristian Bakkens veg 25 A

Styremedlemmer:

Per Bakkerud(Valgt for 2 år i 2021)

Kristian Bakkens veg 19A

Tore Kristoffersen(Valgt for 2 år i 2021)

Kristian Bakkens veg 23A

Anders Martinsen(Velges for 2 år i 2022)

Kristian Bakkens veg 25 A

Anne Floeng Jensen(Velges for 2 år i 2022)

Kristian Bakkens veg 21 B

Styret konstituerer seg selv med hensyn til nestleder og sekretær for 2022

Varamedlemmer:

Torhild Ruud

Kristian Bakkens veg 21B

Svein Sjølie

Kristian Bakkens veg 27C

Eldbjørg Bergheim

Kristian Bakkens veg 19 A

Varamedlemmene til styret velges for 1 år

Valgkomite:

Børre Granheim(leder)

Kristian Bakkens veg 27A

Liv Johansen

Kristian Bakkens veg 27A

Roar Aas

Kristian Bakkens veg 25B

Valgkomiteens medlemmer velges for 1 år



Delegert til OBOS generalforsamling:
Bjørn Tore Holter

Kristian Bakkens veg 25A

Varadelegert:
Ib Andersen

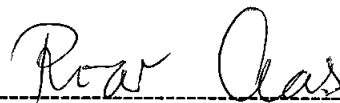
Kristian Bakkens vcg 19 B

Delegert velges for 1 år

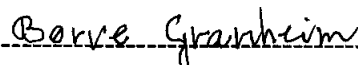
Hilsen valgkomiteen i
Nordenga Borettslag



Liv Johansen



Roar Aas



Børre Granheim(leder)



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har parkeringsplasser og garasjeplasser som leies ut etter ventelister. De som ønsker plass kan ta kontakt med styret.

Nøkler

Rekvisisjon utstedes av styret.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6648205. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. 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 slukkeutstyr 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

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

Forkjøpsrett

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 - 2018	Utbedring av tak, blokk 19, 21, 25 og 27	Kvermmo Tak AS
2015 - 2015	Maling av vinduer og trappehus	Maling av alle vinduer, samt malt trappehus i blokk 25 og 27
2014 - 2014	Maling av balkonger	
2014 - 2014	Nytt ringeklokkesystem	
2014 - 2014	Utbedring av tak, blokk 19, 21, 25 og 27	Kvermmo Tak AS
2003 - 2003	Ny asfalt	
2002 - 2003	Installasjon av heis	
1998 - 1998	Nye kjøkken	
1996 - 1997	Rehabilitering bygning	Etterisolert, nye fasader, takteking, nye entredører og balkonger
1992 - 1992	Brannskillere	
1991 - 1993	Rehabilitering av bygning	Nye vinduer, balkongdører og installert porttelefon