



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 870
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE HELLERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 31.05.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 093 312 | 3 072 528 |
| Sum inntekter | | 3 093 312 | 3 072 528 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 136 920 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 2 003 310 | 2 002 396 |
| Sum kostnader | | 2 140 230 | 2 139 316 |
| Driftsresultat | | 953 082 | 933 212 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 65 325 | 49 878 |
| Sum finansinntekter | | 65 325 | 49 878 |
| Annen finanskostnad | | 44 301 | 35 002 |
| Sum finanskostnader | | 44 301 | 35 002 |
| Netto finans | | 21 024 | 14 876 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 974 106 | 948 088 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 974 106 | 948 088 |
| Årsresultat | | 974 106 | 948 088 |
| Totalresultat | | 974 106 | 948 088 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 974 106 | 948 088 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 974 106 | 948 088 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 10 319 882 | 10 319 882 |
| Sum varige driftsmidler | | 10 319 882 | 10 319 882 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | | 100 |
| Andre fordringer | | 62 492 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 62 492 | 100 |
| Sum anleggsmidler | | 10 382 374 | 10 319 982 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 10 000 | |
| Andre fordringer | | 208 451 | |
| Sum fordringer | | 218 451 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 462 849 | 1 768 522 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 462 849 | 1 768 522 |
| Sum omløpsmidler | | 2 681 300 | 1 768 522 |
| SUM EIENDELER | | 13 063 674 | 12 088 504 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 800 | 5 800 |
| Sum innskutt egenkapital | | 5 800 | 5 800 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 11 276 234 | 10 302 129 |
| Sum opptjent egenkapital | | 11 276 234 | 10 302 129 |
| Sum egenkapital | | 11 282 034 | 10 307 929 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 1 378 562 | 1 479 880 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 362 381 | 300 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 1 740 943 | 1 780 080 |
| Sum langsiktig gjeld | | 1 740 943 | 1 780 080 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 332 | 174 |
| Leverandørgjeld | | 40 365 | 322 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 40 697 | 496 |
| Sum gjeld | | 1 781 640 | 1 780 576 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 13 063 674 | 12 088 504 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376772

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 870
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE HELLERUD BORETTSLAG
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Per Øistein Bråten
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 950 151 870
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 3 093 312 | 3 072 528 |
| Sum inntekter | | 3 093 312 | 3 072 528 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 136 920 | 136 920 |
| Annen driftskostnad | | 2 003 310 | 2 002 396 |
| Sum kostnader | | 2 140 230 | 2 139 316 |
| Driftsresultat | | 953 082 | 933 212 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 65 325 | 49 878 |
| Sum finansinntekter | | 65 325 | 49 878 |
| Annen finanskostnad | | 44 301 | 35 002 |
| Sum finanskostnader | | 44 301 | 35 002 |
| Netto finans | | 21 024 | 14 876 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 974 106 | 948 088 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 974 106 | 948 088 |
| Årsresultat | | 974 106 | 948 088 |
| Totalresultat | | 974 106 | 948 088 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 974 106 | 948 088 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 974 106 | 948 088 |



Organisasjonsnr: 950 151 870
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2022</u> | <u>2021</u> |
|--|-------------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 10 319 882 | 10 319 882 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Investeringer i aksjer og andeler | | | |
| | | | 100 |
| Andre fordringer | | 62 492 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 62 492 | 100 |
| Sum anleggsmidler | | 10 382 374 | 10 319 982 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | |
| | | 10 000 | |
| Andre fordringer | | 208 451 | |
| Sum fordringer | | 218 451 | 0 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 2 462 849 | 1 768 522 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 2 462 849 | 1 768 522 |
| Sum omløpsmidler | | 2 681 300 | 1 768 522 |
| SUM EIENDELER | | 13 063 674 | 12 088 504 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 5 800 | 5 800 |



| | | |
|-----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Sum innskutt egenkapital | 5 800 | 5 800 |
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 11 276 234 | 10 302 129 |
| Sum opptjent egenkapital | 11 276 234 | 10 302 129 |
| Sum egenkapital | 11 282 034 | 10 307 929 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 1 378 562 | 1 479 880 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 362 381 | 300 200 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 1 740 943 | 1 780 080 |
| Sum langsiktig gjeld | 1 740 943 | 1 780 080 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 332 | 174 |
| Leverandørgjeld | 40 365 | 322 |
| Sum kortsiktig gjeld | 40 697 | 496 |
| Sum gjeld | 1 781 640 | 1 780 576 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 13 063 674 | 12 088 504 |



Organisasjonsnr: 950 151 870
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Nordre Hellerud Borettslag

24. april 2023

Selskapsnummer: 51





Velkommen til årsmøte i Nordre Hellerud Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2023 kl. 18:00, Oppsal Arena.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Hellerud Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS Representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av 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

Som fører av protokollen ble OBOS Representant foreslått. Protokollvitner velges i salen.



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. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 130 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Karlsen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gaute Sødal Grasbekk

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges i salen

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Steinar Karlsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingrid Økland

Sak 9

Valg av valgkomité



Roller og kandidater

Valg av 2 medlemmer Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlemmer:

- Hilde Skifjeld
- Terje Johnsen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|------------------|
| Leder | Steinar Karlsen | Vetlandsveien 27 |
| Styremedlem | Ingrid Økland | Vetlandsveien 34 |
| Styremedlem | Oddvar Nyborg | Vetlandsveien 30 |
| Styremedlem | Bente Ytrearne Petrusen | Vetlandsveien 32 |
| Varamedlem | Gaute Grasbekk | Vetlandsveien 37 |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|-------------------------|--|------------------|
| Delegert | | |
| Steinar Karlsen | | Vetlandsveien 27 |
| Varadelegert | | |
| Bente Ytrearne Petrusen | | Vetlandsveien 32 |

Valgkomiteen

| | |
|----------------|------------------|
| Terje Johnsen | Vetlandsveien 37 |
| Hilde Skifjeld | Vetlandsveien 28 |

Generelle opplysninger om Nordre Hellerud Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

Nordre Hellerud Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950151870, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144 944

Første innflytting skjedde i 1948. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Nordre Hellerud Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

I perioden er det avholdt 10 styremøter og gjennomført flere befaringer knyttet til vedlikeholdsoppgaver, tilbygg og samarbeidsprosjekter med OBOS Prosjekt. Disse har også generert noe møtevirksomhet. Styrets leder har deltatt på OBOS sin digitale generalforsamling, samt høstseminaret i OBOS. Informasjon fra styret kommuniseres nå på Vibbo, med i hovedsak varsling på SMS og epost. Om lag 12 nyhetssaker er publisert.

Forslag til revidering av Småhusplanen, som ble lagt fram på vårparten, skapte naturlig nok mye oppstyr med endringen av BYA (bebygd areal) fra 24 til 16 prosent. Siden vårt borettslag allerede har en BYA på om lag 19 prosent, ville det kunne innebære en bråstopp for videre utbygging. Samtidig ble det foreslått et midlertidig forbud mot tiltak med unntak for 15 kvm per tomt, noe som i praksis ville tillate en halv kvadratmeters tilbygg per hus i vårt borettslag. I høringsrunden kommenterte styret den urimelige og sannsynligvis utilsiktede konsekvensen for vår del. Heldigvis ble det i sluttvedtaket slått fast at fritaket for byggestopp gjaldt per boenhet i stedet for per tomt. En ikke helt uvesentlig forskjell for oss, noe som har gitt støtet til at styret så langt har godkjent to søknader om tilbygg innenfor det tillate arealet.

Styret har også levert en grundig og kritisk høringsuttalelse til forslaget til ny småhusplan, hvor vi tilkjenner at vårt primære standpunkt var å beholde BYA på 24 prosent. Vi mener at en slik utbyggingsgrad imøtekommer krav om en grønn profil, samtidig som det kan tas hensyn til en fornuftig og nødvendig boligutvikling. Sekundært ber vi om at det kan utvikles rammer for en videre moderat utbygging av vårt borettslag, som en særskilt regulering. Plan- og bygningssetaten er selv inne på at noen områder i Småhusplanen kan tåle en høyere utnyttelsesgrad. Begge våre kommentarer ligger ute på Vibbo.

Et bearbeidet forslag fra Plan- og bygningssetaten ble oversendt til Byrådet for politisk behandling i januar 2023. Dessverre opprettholdes BYA-begrensningen på 16 prosent, men med en mulig åpning for fratrekk av parkeringsareal. Det er ventet at Bystyret vil vedta en ny småhusplan før sommeren. Styret vil fortsatt følge utviklingen tett.

Styret har også fulgt opp det pågående planarbeidet med ny sykkeltrase i Ytre Ringvei. En mulig konsekvens for oss var avståelse av tomt, som vi kommenterte i en høringsuttalelse. Gledelig er det derfor å kunne anta at vi trolig slipper ekspropriering. Ifølge prosjektleder i Rambøll ser det ut til at de greier å unngå å berøre støyskjermen vår og at hagene i Hellerudfaret 10 og Hellerudveien 61 dermed spares. Men det understrekes at det ikke er endelig bestemt, så vi får vente og se. Denne planprosessen vil ventelig ta sin tid.

Vår egen oversikt over BYA har blitt revidert og oppdatert, blant annet med en strengere definisjon av hva som inngår i BYA. Boder som tidligere ikke var med i beregningen, er nå innlemmet i beregningen av areal.

Et dominerende trekk i 2022 er en sterk økning i kostnader. Kommunale avgifter for renovasjon og vann og avløp har økt kraftig, og signalene er at de skal fortsette å stige. Samtidig er det en trend med generell prisstigning i samfunnet. Det har ført til at byggekostnadene har gått i været og gitt en økning i forsikringspremien. I utgangspunktet ble vi pålagt en økning på 18 prosent for 2023, men etter dialog med Gjensidige ble den



redusert til 12 prosent. En medvirkende årsak til økningen var en forsikringskade på 750.000 kroner knyttet til avløp. Borettslagets skadehistorikk virker nemlig inn på forsikringspremien. Forsikringstillegget for tilbygg ble oppdatert og justert fra nyttår. Tillegget har stått stille siden 2010, og nå er også de senest tilkomne tilbygg omfattet av ordningen. Også forsikringen på garasjer skulle fordeles på andelseierne, men arbeidet har avdekket at det ikke var samsvar mellom forsikringsdokumentet og antall garasjer. Dette forholdet er nå ordnet opp i, og vil bli belastet husleia fra august. Felleskostnadene ble økt med 3 prosent fra nyttår.

Styret gjennomførte i høst en vernerunde av utvendig areal. Der ble det registrert lite avvik. Ett tilfelle av manglende rekkverk ved utetrapp er påpekt overfor gjeldende andelseiere. Ellers finner styret grunn til å påpeke viktigheten av at sikt langs utkjørsler og gjerder er så god som mulig. Det gjøres ved å holde vegetasjonen nede. Særlig trafikkforholdene i Hellerudfaret, med trangt gateløp og for høy hastighet, er utfordrende. Styret har derfor bedt Bymiljøetaten vurdere eventuelle tiltak, som tydeligere skilting av fartsgrense. Svaret er imidlertid at ytterlige tiltak ikke anses som hensiktsmessige. For øvrig ble vernerunden benyttet til å vurdere aktuelle vedlikeholdsoppgaver. Det ble blant annet avdekket en del dårlig panel, som vil bli skiftet ut i tiden fremover.

Som en del av HMS-arbeidet ble det i høst gjennomført en kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparater. Det skjedde i regi av vår samarbeidspartner Norsk Brannvern, som avdekket en del mangler ved utplassert utstyr, som vil bli tatt tak i. Det anbefales også at det gjennomføres en brannteknisk tilstandsanalyse. Styret er enig i den vurderingen og avtale med Norsk Brannvern vil inngås. På Vibbo under tema HMS er det nå lagt ut informasjon om HMS-arbeidet i borettslaget, hvor det orienteres nærmere om ansvarsfordeling mellom styret og beboere. Der lenkes det også til en sjekkliste for beboeres egenkontroll på det elektriske anlegget.

Etter en lengre prosess, med blant annet en «håndsopprekning» på Vibbo, har styret vedtatt nye retningslinjer for varmpumper. Disse ligger ute på Vibbo. Styret har i høst godkjent montering av en varmpumpe ved ett hus. Retningslinjene, som blant annet setter krav til innbygning malt i husets farger, gjelder også tidligere monterte pumper i borettslaget. Styret vil følge opp dette i forbindelse med ny malingsrunde. Videre har det vært en dialog med Godlia skole om overvann fra skoleplassen, uten at tiltak ble ansett som nødvendige. Vår avtale med Telenor om levering av internett og TV-tjenester er forlenget med tre nye år. Det innebærer at vi er sikret mot prisøkning det første året, bortsett fra innføring av moms på nyheter. I perioden er det solgt to leiligheter; Hellerudfaret 6 B og Vetlandsveien 38 med salgssum på henholdsvis 8,8 og 9,3 millioner kroner. Vetlandsveien 20 A er per nå lagt ut for salg, med en prisantydning på 9,5 millioner kroner.

Ved siden av å behandle aktuelle saker, er styret opptatt med å digitalisere tilgjengelig informasjon om borettslaget og dets bygninger, samt planlegging av fremtidig vedlikehold. Et sentralt redskap er en vedlikeholdsmodul på Styrerommet, hvor styret har startet et arbeid med registrering av informasjon. Dette arbeidet vil intensiveres i neste periode.



Bakteppet med kombinasjon av økte priser på varer og tjenester og flere krevende vedlikeholdsoppgaver i tiden fremover, vil tvinge fram en økning i husleia. Først og fremst dreier det seg om maling av resterende 22 hus innen to til tre år og utskifting av tak med piperehabilitering innen 2030, ved siden av nødvendig drenering og andre vedlikeholdsoppgaver. I tillegg kan det dreie seg om en mulig investering i solceller. Det er inngått en avtale med OBOS prosjekt om energikartlegging, med hovedvekt på økonomiske, tekniske og organisatoriske forhold knyttet til installasjon og drift av solceller. Rapporten vil ventelig foreligge til sommeren. Styret er i gang med å utarbeide anslag for forventet kostnadsutvikling, som vil danne grunnlag for å fastsette et nødvendig og forsvarlig nivå på husleia fremover.

Borettslaget vårt begynner å trekke på årene, men er i god stand og høyst oppegående, kan det påstås. Byggearbeidene startet opp i 1947, og 1. april 1949 var alle leilighetene innflyttet. Men det var ikke før 11. mai 1953 konstituerende generalforsamling i Nordre Hellerud Borettslag ble avholdt. Med den datoen som utgangspunkt, feirer borettslaget 70-års jubileum i 2023. Det er satt ned en egen jubileumskomite for feiringen, som er godt i gang med planleggingen. Selve festen vil gå av stabelen i slutten av august. Fram til det vil det publiseres artikler med historisk tilsnitt på Vibbo. Gjennom «OBOS gir tilbake» er vi så heldige at vi allerede er tildelt 62.000 kroner øremerket miljøtiltak. Ved siden av energikartlegging, vil pengene gå til jubileumsfesten.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene var til sammen kr. 3 093 312

Driftskostnadene var til sammen kr. -2 140 230

Finanskostnader var til sammen kr. -44 301

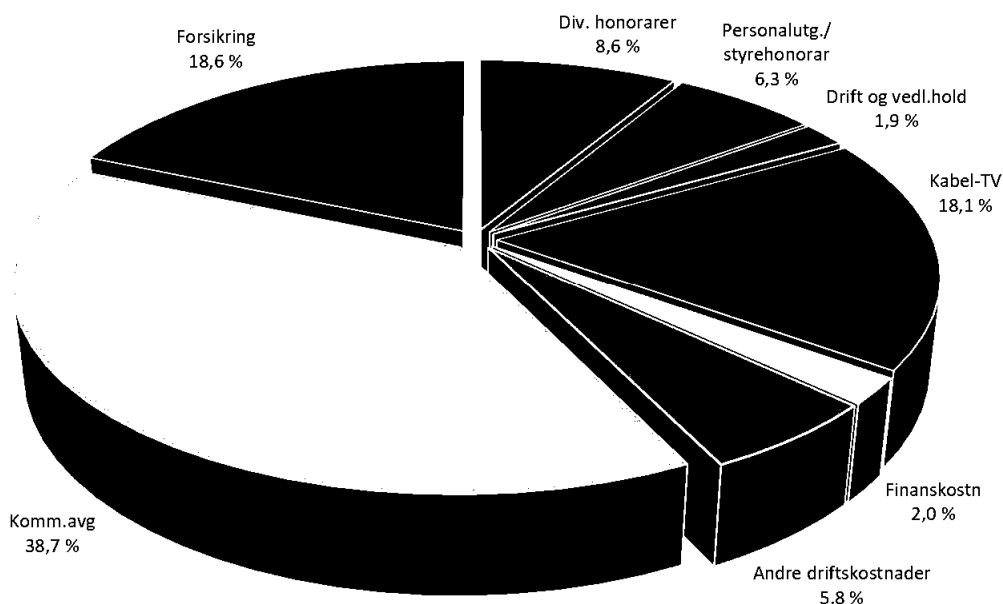
Resultat

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.

KOSTNADSDIAGRAM



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.



Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 600 000 til vedlikehold som blant annet omfatter noe skift av panel og drenering.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Hellerud Borettslag.

Lån

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,83%. Løpetiden er 25 år.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar har blitt budsjettet med en økning på ca. 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Hellerud Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Hellerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDRE HELLERUD BORETTSLAG ORG.NR. 950 151 870, KUNDENR. 51

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 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | 1 768 026 | 1 365 183 | 1 768 026 | 2 640 603 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | 974 106 | 948 088 | 312 230 | 263 770 |
| Fradrag for avdrag langs. lån 13 | -101 318 | -545 245 | -107 000 | -97 000 |
| Endring aksjer/andeler | 100 | 0 | 0 | 0 |
| Innsk. øremerk. bankkto | -311 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | 872 577 | 402 843 | 205 230 | 166 770 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 640 603 | 1 768 026 | 1 973 256 | 2 807 373 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 2 681 300 | 1 768 522 |
| Kortsiktig gjeld | -40 697 | -496 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 2 640 603 | 1 768 026 |



NORDRE HELLERUD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 093 312 | 3 072 528 | 2 961 000 | 3 213 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 093 312 | 3 072 528 | 2 961 000 | 3 213 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -16 920 | -16 920 | -16 920 | -18 330 |
| Styrehonorar | 4 | -120 000 | -120 000 | -120 000 | -130 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -8 125 | -5 750 | -6 000 | -7 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -101 260 | -98 790 | -101 250 | -105 500 |
| Konsulenthonorar | 6 | -77 043 | -122 397 | -50 000 | -100 000 |
| Kontingenter | | -11 600 | -11 600 | -11 600 | -11 600 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -41 943 | -154 408 | -660 000 | -600 000 |
| Forsikringer | | -403 607 | -363 636 | -401 000 | -434 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -840 956 | -791 869 | -790 800 | -976 800 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -393 701 | -378 619 | -380 000 | -405 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -125 076 | -75 328 | -98 200 | -130 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 140 230 | -2 139 316 | -2 635 770 | -2 918 230 |
| DRIFTSRESULTAT | | 953 082 | 933 212 | 325 230 | 294 770 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 65 325 | 49 878 | 15 000 | 40 000 |
| Finanskostnader | 11 | -44 301 | -35 002 | -28 000 | -71 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 21 024 | 14 876 | -13 000 | -31 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 974 106 | 948 088 | 312 230 | 263 770 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 974 106 | 948 088 | | |



NORDRE HELLERUD BORETTSLAG BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 12 | 8 817 358 | 8 817 358 |
| Tomt | | 1 502 524 | 1 502 524 |
| Aksjer og andeler | | 0 | 100 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 62 492 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 10 382 374 | 10 319 982 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Kundefordringer | | 10 000 | 0 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 208 451 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 96 488 | 723 963 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 366 360 | 1 044 559 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 681 300 | 1 768 522 |
| SUM EIENDELER | | 13 063 674 | 12 088 504 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 58 * 100 | | 5 800 | 5 800 |
| Opptjent egenkapital | | 11 276 234 | 10 302 129 |
| SUM EGENKAPITAL | | 11 282 034 | 10 307 929 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 1 378 562 | 1 479 880 |
| Borettsinnskudd | 14 | 300 200 | 300 200 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 15 | 62 181 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 1 740 943 | 1 780 080 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 40 365 | 322 |
| Påløpte renter | | 332 | 174 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 40 697 | 496 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 13 063 674 | 12 088 504 |
| Pantstillelse | 16 | 4 275 700 | 9 275 700 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 14.02.2023

Styret i Nordre Hellerud Borettslag

Steinar Karlsen

Ingrid Økland

Oddvar Nyborg

Bente Ytrearne Petrusen

**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.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 692 608 |
| Fellesavtale internett | 173 304 |
| Eiendomsskatt | 132 516 |
| Forsikr.premie påbyg | 57 828 |
| Maling | 37 056 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 093 312 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -16 920 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -16 920 |

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS BBL | -10 465 |
| OBOS Prosjekt AS | -27 203 |
| Lars Pedersen arkitekt MNAL | -39 375 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -77 043 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -13 001 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -28 941 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -41 943 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -132 562 |
| Vann- og avløpsavgift | -409 188 |
| Feieavgift | -13 039 |
| Renovasjonsavgift | -286 167 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -840 956 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -63 464 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -24 857 |
| Snørydding | -24 983 |
| Andre fremmede tjenester | -1 542 |
| Kontor- og datarekvisita | -760 |
| Trykksaker | -1 694 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -790 |
| Andre kontorkostnader | -420 |
| Gaver | -2 486 |
| Bank- og kortgebyr | -2 418 |
| Velferdskostnader | -1 661 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -125 076 |

**NOTE: 10****FINANSINNEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 972 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 22 112 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 42 241 |
| SUM FINANSINNEKTER | 65 325 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -44 301 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -44 301 |

NOTE: 12**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1952 | 2 631 100 |
| Oppskrevet 1972 | 58 000 |
| Kostpris/Bokf.verdi 1992 | 6 128 258 |
| SUM BYGNINGER | 8 817 358 |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.144/bnr.944

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,85 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2009 | -2 500 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 020 120 |
| Nedbetalt i år | 101 318 |
| | -1 378 562 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -1 378 562 |

NOTE: 14**BORETTSINNSKUDD**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Opprinnelig 1952 | -361 450 |
| Korrigert innskudd | 3 250 |
| Nedbetalt tidligere | 58 000 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -300 200 |

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -62 181 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -62 181 |

**NOTE: 16****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|------------------|
| Borettsinnskudd | 300 200 |
| Pantelån | 1 378 562 |
| TOTALT | 1 678 762 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 8 817 358 |
| Tomt | 1 502 524 |
| TOTALT | 10 319 882 |



Annem informasjon om borettslaget

STYRET

Styret har ikke fast telefontid. Beboere kan til enhver tid kontakte styret. Henvendelser kan også gjøres via vår hjemmeside www.vibbo.no eller til styreformannens postkasse.

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 parkering i tilknytning til husene. Mange leiligheter har også garasjer. For øvrig er det delvis gateparkering.

KABEL-TV

Telenor (tidligere Canal Digital) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

TELEFONI-BREDBÅND

Borettslaget har inngått fellesavtale med Telenor kabel-tv om levering av bredbånd på 300MB.

ENERGIMERKNING

Fra og med 1.7.2010 ble det obligatorisk med en energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide en energiattest for sin bolig.

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.

BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

Det er ikke tillatt å overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av bruker. Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen. Søknadsskjema for bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.



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. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på www.obos.no/boligmarked. Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

Den som tar forkjøpsretten i bruk trer inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig innen fristen. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

FORSIKRINGER

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 88563084. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggs-innretninger og forbedringer i den enkelte bolig, samt tilbygg og garasjer.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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.

INNBOFORSIKRING

Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. For OBOS-medlemmer vil det være gunstig å kontakte OBOS Forsikring for tilbud på innboforsikring med lav pris og tilpassede vilkår. OBOS Forsikring har også gode tilbud på øvrige forsikringsprodukter som den enkelte andelseier kan ha behov for.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller branntilslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe 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- INTERNKONTROLL

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Viktige lover i henhold til dette er:

- ✓ Lov om elektriske anlegg og elektrisk utstyr
- ✓ Lov om brann- og eksplosjonsvern
- ✓ Lov om forurensning
- ✓ Lov om arbeidsmiljø

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse-, miljø- og sikkerhet å gjøre i borettslagets regi. Internkontrollsystemet beskriver hvordan dette arbeidet skal drives.

Styret ivaretar internkontrollen med hensyn til blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven i forhold til vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet.

Beboerne/andelseierne har plikt til å foreta egenkontroll på det elektriske anlegget i leilighetene.

ANDRE OPPLYSNINGER

1995 Salg av tomt nr. 24b

2010-2011 Oslo kommune har rehabilitert og modernisert rørene i Vetlandsveien

REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------|---|
| 1962 | Eternittplater lagt utenpå eksisterende trepanel. |
| 1980-1982 | Byttet ut vinduer og balkongdør. Trehvitt, malt av beboere. |
| 1988 | Byttet septiktanker til stakekummer. Uttreksledninger byttet, lagt "rør i rør". |
| 1989 | Satt inn nye inngangsdører. Ubehandlet furu, malt av beboere. |
| 1989-1990 | Byttet eternittplatene til panel. Blåst inn isolasjon i veggene. |
| 1990 | Lagt nye tak og montert nye takrenner med nedløp. Lagt isolasjonsdekke på loft og blåst inn i kjellertak. |
| 1990 | Husene malt – en langvegg og en kortvegg malt av hver beboer. |
| 1993 | Satt inn nye sikringskap m/brytere. |
| 1998-2010 | Rehabilitert badene (nye bunnledninger). 1998 – 11 bad, 1999 – 15 bad. |
| 2004-2008 | bad, 2005 – 8 bad, 2007 – 2 bad, 2009 – 12 bad, 2010 – 2 bad. |
| 1998-2011 | Ny drenering rundt 11 hus, ny drenering delvis rundt 3 hus. |
| 2001 | Elektrisk internkontroll utført av ABB. Reparasjoner/ retting av mangler fulgt opp av den enkelte beboer. |
| 2002 | Byttet ut brannslukkingsapparater og satt inn nye brannvarslere. |
| 2002 | Alle hus malt. |
| 2004 | Installert seriekoblede optiske brannvarslere (Trygg og sikker). |
| 2009 | Malt 11 røde hus (Vetlandsveien 19, 22, 26, 30, 32, 34, 35, 36, Hellerudfaret 2, 6, 10.). |
| 2010 | Alle kjellere fått 2 ventiler. |
| 2011 | Rehabilitert pipene (satt inn stålinsats) og byttet feieluke på loft i alle hus. |



| | |
|------|--|
| 2011 | Byttet vinduer og balkongdører i alle hus. |
| 2012 | Resterende 18 huser malt. |
| 2012 | Støyskjerm Hellerudveien 61 og Hellerudfaret 10. |
| 2012 | Israfter i blikk på alle hustak. |
| 2015 | Utdeling av røykvarsler og pulverapparater til alle boenheter. |
| 2016 | Skifte av innvendige stoppekraner og tømning av drenskummer. |
| 2017 | Delvis drenering av Vetlandsveien 19. |
| 2018 | Satt opp redskapsbod mellom Hellerudveien 61 og 59, og malt støygjerdet mot ytre ringvei. |
| 2019 | Full drenering av Vetlandsveien 25 i forbindelse med tilbygg. |
| 2020 | Maling av de syv røde husene, med adresse Hellerudfaret 2, 6 og 10, samt Vetlandsveien 19, 26, 30 og 32. |



**0051 Nordre Hellerud Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder foreslås:

Navn: Steinar Karlsen

Adresse: Vetlandsveien 27

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ingrid Økland

Adresse: Vetlandsveien 34

Navn: Oddvar Nyborg

Adresse: Vetlandsveien 30

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Gaute Sødal Grasbekk

Adresse: Vetlandsveien 37

C. Som varamedlemmer foreslås:

Velges i salen på generalforsamling.

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Steinar Karlsen

Adresse: Vetlandsveien 27

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ingrid Økland

Adresse: Vetlandsveien 34

E. Som valgkomité foreslås:

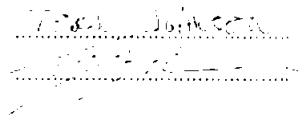
Navn: Hilde Skifjeld

Adresse: Vetlandsveien 28

Navn: Terje Johnsen

Adresse: Vetlandsveien 37

Dato 31.03.23 i valgkomiteen for Nordre Hellerud Borettslag





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.04.23

Selskapsnummer: 51 **Selskapsnavn:** Nordre Hellerud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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