OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 35
NORDVOLL BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDVOLL BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. mai kl. 18:00 og lukker 22. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/35

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Styret minner om at det avholdes et fysisk informasjonsmøte mandag 18. mai kl. 17 i Velferdsrommet, i forkant av den digitale avstemmingen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Etablering av hagebelysning
9. Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje
10. Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen

11. Forslag om å avvikle samarbeidet med Vestpark, og merke hver plass med Privat Parkering, som det allerede er gjort på plassene mot sykehjemmet.

12. Nedsette et utvalg som skal utrede mulighet for låsbart sykkelskur.

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDVOLL 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Karoline Otterstad er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Espen Moe Olsen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 35 Engasjementsbrev og uttalelse fra ledelsen Tell.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Karoline Otterstad

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

- Tomas Kjenstad

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Erlend Mjelde Hanssen
- Sigurd Nord Andresen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Beate Bøe Persen
- Elén Iversen
- Martin Herman Wiedswang Zondag
- Yngve Dalland Myrholt

Sak 7

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:

- Karoline Otterstad

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

- Martin Skaar Olslund

Sak 8

Etablering av hagebelysning

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslagets uteområder er i dag dårlig opplyst, noe som begrenser bruken av hagen på kveldstid. Styret har fått innspill fra beboere om at bedre belysning ved grillplassene og lekeområdet vil gjøre uteområdet tryggere og mer innbydende – gjennom hele året.

Styret foreslår å sette opp tre lave lyssøyler: en ved hver grillplass, og en ved sandkassen. Den lave høyden gir lokal belysning og vil sørge for at uteområdet ikke blir for sterkt opplyst. Løsningen er valgt for å bevare den rolige atmosfæren i hagen samtidig som det sikres tilstrekkelig lys der det er behov. Se vedlagt KI-illustrasjon som viser hvordan belysningen kan bli seende ut ved en av grillplassene. Merk at endelig plassering og lysstyrke kan avvike noe fra illustrasjonen.

Samlet kostnad er estimert oppad til kr 200 000, inkludert graving, materiell og elektrikerarbeid. Prosjektet finansieres ved låneopptak, noe som kan medføre en økning i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter å etablere hagebelysning som beskrevet i forslaget.

Vedlegg

3. Hagebelysning.png

Sak 9

Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret viser til generalforsamlingsvedtak fra 2022 om å "utrede bygging av låsbart sykkelskur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom".

Styret ønsker med dette å presentere retningen for prosjektet. Generalforsamlingen bes gi sin tilslutning, slik at styret kan arbeide videre mot et konkret forslag. Arbeidet er ikke ferdigstilt, og endelige løsninger, materialvalg og kostnadsoverslag gjenstår å avklare. Illustrasjoner av det foreløpige forslaget er vedlagt saken. Endelig forslag vil bli lagt frem på et senere tidspunkt.

Forslag

Styrets forslag er å bygge en lukket sykkelgarasje, plassert i terrenget bak nummer 10–14, som erstatter eksisterende utendørs sykkelparkering . For å oppnå flest mulig plasser på minst mulig areal, går forslaget ut på å legge konstruksjonen delvis inn i skråningen. Mulighet for grønt tak kan binde anlegget sammen med den omkringliggende vegetasjonen, slik at bygningen faller naturlig inn i landskapet.

Den foreslåtte løsningen gir 60 oppstillingsplasser dimensjonert for ulike sykkeltyper, inkludert longtail- og lastesykler. Alle plasser har samme størrelse, noe som gir god fleksibilitet. Det er i tillegg mulig å legge til rette for lading av el-sykler.

Finansiering

Prosjektet vil finansieres ved låneopptak, noe som vil medføre en økning i felleskostnadene for alle andeler. Styret vil i tillegg søke om tilskudd fra aktuelle støtteordninger. I tillegg vil styret se på om det kan være aktuelt å innføre en månedlig leiepris for plassene, som et ledd i finansieringen. Dette er på linje med månedlig betaling for parkeringsplass for bil og brukerbetaling i fellesvaskeriet.

Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter at styret arbeider videre med det beskrevne forslaget. Styret vil presentere endelig forslag på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.

Vedlegg

4. Sykkelgarasje.pdf

Sak 10

Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen

Forslag fremmet av:
Atle Kleveland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har, etter covid, blitt en vane med digitale generalforsamlinger, uten møte, uten muntlige diskusjoner. Min vurdering er at dette er grunnleggende udemokratisk, ettersom det medfører en høyere terskel for å delta aktivt. Det er også lettere at det skjer at saker går gjennom uten en ordentlig diskusjon. Styret vil avholde et fysisk møte i år, med digital avstemming, og det er velkomment! Jeg ønsker å foreslå at det blir et permanent vedtak at generalforsamlingen avholdes som et fysisk møte med gjennomgang av sakene, og med digital avstemming, med mulighet for å stemme med stemmeseddel for de som ikke har digital tilgang.

Styrets innstilling

Styret mener det er viktig å legge til rette for høy deltakelse og en praktisk gjennomføring av generalforsamlingen. Styret er ikke prinsipielt imot fysiske møter, og viser til at borettslaget også etter covid har gjennomført generalforsamlinger som hybridmøter med både fysisk oppmøte, digital deltakelse og digital avstemming.

Erfaringene har samtidig vært at deltakelsen på fysiske møter og streaming har vært lav, særlig i møter med begrenset saksmengde. Etter borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd, er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Loven åpner ikke for at generalforsamlingen binder styrets vurdering av møteform utover det som følger av loven.

Styret vil samtidig understreke at det fortsatt vil vurdere møteform ut fra saksmengde, kompleksitet og andelseiernes ønsker. Ved mange eller større saker vil styret som hovedregel legge til rette for hybrid gjennomføring.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingene avholdes ved et fysisk møte og med digital avstemming i etterkant. De som ikke har digital tilgang skal ogsåfå kunne stemme fysisk.

Sak 11

Forslag om å avvikle samarbeidet med Vestpark, og merke hver plass med Privat Parkering, som det allerede er gjort på plassene mot sykehjemmet.

Forslag fremmet av:
Atle Kleveland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi har i dag en tildelt parkeringsplass (vi som er så heldige at vi har fått det), men det er strenge regler mtp hvem som kan bruke plassen. Står det en annen bil enn den som til enhver tid er registrert på plassen, vanker det bot. Eller kontrollavgift, da. Forslaget er å avvikle hele dette systemet, og gi adgang til å bruke plassen som man vil, bortsett fra å fremleie plassen. I dag kan man sende en henvendelse til styret og be dem registrere en annen bil på plassen. Dette er ganske tungvint, og belaster styret med ekstra arbeid - kanskje ikke så mye, men det er ekstrajobb. Styret informerer at dette vil bli en ordning som framover kan administreres av den enkelte - det er likevel en noe tungvint sak. Hvis vi avvikler systemet med kontroll, kan vi låne bort plassen når det passer oss, uten å logge inn på parkeringsselskapets app, f.eks kan vi avtale på facebook at plassen lånes ut da og da, beboere som ikke har plass kan spørre om å få låne plassen for en dag eller tre, vi kan låne bort vår egen plass eller spørre naboene når vi får besøk. Vil det bli et problem med feilparkering? Kanskje, men det vet vi ikke. Vi kan gjøre det til et prøveprosjekt på tre måneder, vi kan merke plassen med PRIVAT PARKERING.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om en mer fleksibel parkeringsordning, særlig ved utlån av plassen og bytte av bil. Styret mener likevel at dagens kontrollordning bør videreføres.

Vestpark-ordningen er kostnadsfri for borettslaget og bidrar til nødvendig kontroll og håndheving av parkeringsreglene. Uten en kontrollordning vil håndheving av feilparkering i praksis bli den enkelte beboers ansvar. Dersom uvedkommende parkerer på en privat plass, må den som disponerer plassen selv håndtere eventuell borttauing og risikoen for kostnader knyttet til dette. Styret vurderer dette som en lite heldig løsning.

Styret vil også opplyse om at Vestpark nylig har lansert en gratis løsning hvor den enkelte beboer selv kan registrere biler på egen plass. Dette vil redusere behovet for koordinering med styret og gjøre ordningen langt enklere og mer fleksibel i bruk. Løsningen testes for tiden av enkelte i borettslaget, med mål om å rulle den ut til alle beboere etter testing.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, og at dagens ordning videreføres og videreutvikles.

Forslag til vedtak

Avtalen med Vestpark avvikles, og den enkelte kan disponere sin parkeringsplass som ønsket. Det skal fremdeles ikke være adgang til fremleie av plassen.

Sak 12

Nedsette et utvalg som skal utrede mulighet for låsbart sykkelskur.

Forslag fremmet av:
Atle Kleveland

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Oppfølging av vedtak fra 2022, hvor det ble vedtatt å "Utrede bygging av låsbart sykkelskur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom". Utvalget behøver ikke være styret - det kan være representanter fra borettslaget som er interessert i å følge opp denne saken. Fordelene med låsbart sykkelskur er flere: tunge sykler kan plasseres trygt ute, så slipper man å buksere dem ned i kjelleren. Elektriske sykler er til en viss grad brannfarlige mtp batterier - ved å parkere dem ute, er den potensielle faren eliminert. Og ved å bygge et låsbart skur, er sannsynligheten for at sykkelen blir stjålet, redusert.

Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen i forslaget om å følge opp generalforsamlingsvedtaket fra 2022 om å utrede bedre og sikrere sykkelparkering i borettslaget. Styret viser samtidig til sak 9 "Tilslutning til å etablere sykkelgarasje", som er ment å være den konkrete oppfølgingen av vedtaket.

Styret mener at det pågående prosjektarbeidet med sykkelgarasje ivaretar intensjonen i forslaget, og anbefaler at videre utredning og gjennomføring skjer som en del av dette arbeidet, fremfor å etablere et separat utvalg på nåværende tidspunkt. Styret vil ved behov kunne involvere beboere med interesse eller relevant kompetanse i det videre arbeidet.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen skal finne 3-5 friville som skal være med på å utrede muligheten for å bygge låsbart sykkelskur. Utvalget skal rapportere til styret.

- Koordinering av utbedring av felles vannlekkasje i gaten, Mor Go'hjertas vei, høsten 2025
- Finansiering av vannlekkasjen i Mor Go'hjertas vei
- Vannlekkasjer i felles rør
- Forsikringssaker
- Nye postkasseskilt
- Ny belysning i fellesareal
- Byttet varmeovner i kjellerne
- Montert dørstoppere til kjellerdørene
- Ryddet opp i ledninger i kjellergangene
- Oppmerking av parkeringsplasser mot sykehjemmet
- Startet skilting av parkeringsplassene mot sykehjemmet
- Ferdigstilt oppussingen av oppgangene
- Avholdt ekstraordinær GF for å velge ny revisor
- Solgt gamle elbilladere etter overgang til Aneo
- Utredet sykkelbod-prosjekt
- Utredet rehabilitering av piper
- Utredet mulighet for strøm og belysning i hagen
- Undersøkt muligheten for å fjerne coax-kabel over parkeringsplassen
- Gjennomført tilbakeføring av fellesarealer
- Arrangert høst- og vårdugnad med container
- Oppdatert temasider på Vibbo
- Arbeid med budsjett 2026
- Løpende oppfølging av vaktmester, gartner og renholder
- Innført rutine hvor vaktmester løpende fjerner hensatte gjenstander.
- Overgang til nytt renholdsfirma
- Besvart ca 200 meldinger på Vibbo fra andelseiere
- Besvart ca 150 e-poster fra andelseiere, tjenesteleverandører- og tilbydere, eiendomsmeglere,-forretningsfører/OBOS, Oslo kommune m.m.

NORDVOLL BORETTSLAG
ORG.NR. 950489731, KLIENTNR. 35

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 506 829**	**2 605 548**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 090 193	-99 730
Tilbakeføring av avskrivning	14	48 932	48 600
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-47 863	-44 093
Innsk. øremerk. bankkto		-3 103	-3 496
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 092 226**	**-98 719**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**414 602**	**2 506 829**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		548 360	2 933 600
Kortsiktig gjeld		-133 758	-426 771
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**414 602**	**2 506 829**

NORDVOLL BORETTSLAG
ORG.NR. 950489731, KLIENTNR. 35

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 739 612	2 605 004	2 742 800	2 908 890
Andre inntekter	3	24 000	637 579	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 763 612**	**3 242 583**	**2 742 800**	**2 908 890**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-17 840	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-120 000	-114 107	-120 000	-125 000
Avskrivninger	14	-48 932	-48 600	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 500	-8 625	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-126 080	-121 230	-128 000	-133 760
Konsulenthonorar		-10 530	-76 977	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 473 604	-1 080 174	-450 000	-600 000
Forsikringer		-413 097	-310 634	-382 000	-427 840
Kommunale avgifter	8	-684 364	-624 380	-707 057	-750 418
Ladekostnader EL-bil		-37 950	-5 060	0	-46 000
Energi/fyring	9	-109 561	-114 186	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 638	-164 207	-171 000	-176 130
Andre driftskostnader	10	-501 605	-539 726	-442 000	-452 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 723 782**	**-3 225 746**	**-2 539 057**	**-2 850 418**
DRIFTSRESULTAT		**-1 960 170**	**16 837**	**203 743**	**58 472**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	62 474	81 611	75 000	10 000
Finanskostnader	12	-192 497	-198 178	-391 000	-174 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-130 023**	**-116 567**	**-316 000**	**-164 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 090 193**	**-99 730**	**-112 257**	**-105 528**
Overføringer:					
Overført annen egenkapital		-2 090 193	-99 730	0	0

NORDVOLL BORETTSLAG
ORG.NR. 950489731, KLIENTNR. 35

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 374 600	3 374 600
Tomt		149 000	149 000
Andre varige driftsmidler	14	62 011	110 943
Øremerkede bankinnskudd		130 618	108 615
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 716 229**	**3 743 158**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		84 932	100 995
Driftskonto OBOS-banken		96 546	1 921 531
Trukket kassekreditt (SKAL REDIGERES)		0	0
Sparekonto OBOS-banken		366 883	848 376
Sparekonto OBOS-banken II		0	62 698
SUM OMLØPSMIDLER		**548 360**	**2 933 600**
SUM EIENDELER		**4 264 589**	**6 676 758**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 60 * 100		6 000	6 000
Opptjent egenkapital		484 230	2 574 422
SUM EGENKAPITAL		**490 230**	**2 580 422**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	3 284 561	3 332 424
Borettsinnskudd	16	234 300	234 300
Annen langsiktig gjeld	17	121 741	102 841
SUM LANGSIKTIG GJELD		**3 640 602**	**3 669 565**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		132 798	425 700
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		960	1 071
SUM KORTSIKTIG GJELD		**133 758**	**426 771**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 264 589**	**6 676 758**
Pantstillelse	18	4 130 400	3 630 400

Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.04.2026
Styret i Nordvoll Borettslag

Karoline Otterstad	Øivind Stålesen Hansen	Torjus Lømo Ellingsen
Martin Skaar Olslund	Bjørn-Kowalski Hansen	

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	2 236
Eiendomsskatt	6
Eiendomsskatt	6
Felleskostnader	2 637 764
Parkeringsleie	99 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 739 612**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

El-bil, Stripe	23 100
Utleie	900
SUM ANDRE INNTEKTER	**24 000**

NOTE 4
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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.
Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 021

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 500
SUM REVISJONSHONORAR	**-9 500**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 424 265
Drift/vedlikehold VVS	-168 154
Drift/vedlikehold elektro	-664 860
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 188
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 063
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-31 074
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 473 604**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 307
Vann- og avløpsgebyr	-514 027
Feie- og tilsynsgebyr	-6 561
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-684 364**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-109 561
SUM ENERGI / FYRING	**-109 561**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 104
Diverse utstyr	-11 281
Vaktmestertjenester	-287 644
Renhold ved firmaer	-113 243
Snørydding	-22 530
Andre driftskostnader	-16 355
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 021
Andre kontorkostnader	-5 609
Drivstoff	-359
Kontingenter	-12 000
Bank- og kortgebyr	-2 460
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-501 605**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	36 510
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 610
Renter bank	713
Andre renteinntekter	291
SUM FINANSINNTEKTER	**62 474**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-187 988
Renter på leverandørgjeld	-1 543
Andre rentekostnader	-2 000
Renter og provisjon kassekreditt	-966
SUM FINANSKOSTNADER	**-192 497**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 374 600
SUM BYGNINGER	**3 374 600**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskemaskin		
Tilgang 2016	57 418	
Avskrevet tidligere	-57 417	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	42 583	
Avskrevet tidligere	-42 582	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2017	173 125	
Avskrevet tidligere	-132 007	
Avskrevet i år	-17 622	
		23 496
Lekeapparat		
Tilgang 2017	153 996	
Avskrevet tidligere	-114 154	
Avskrevet i år	-15 423	
		24 419
Lekeplass		
Tilgang 2018	56 376	
Avskrevet tidligere	-36 645	
Avskrevet i år	-5 637	
		14 094

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	51 250	
Avskrevet tidligere	-40 999	
Avskrevet i år	-10 251	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**62 011**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-48 932**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,34 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-3 400 000	
Nedbetalt tidligere	67 576	
Nedbetalt i år	47 863	
		-3 284 561
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 284 561**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-234 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-234 300**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-121 741
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-121 741**

NOTE 18
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	234 300
	3 284 561
TOTALT	**3 518 861**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 374 600
Tomt	149 000
TOTALT	**3 523 600**

.
.

Til Styret i NORDVOLL BORETTSLAG

Engasjementsbrev for revisjon av årsregnskap - *NORDVOLL BORETTSLAG*

Tell Norge AS er valgt som revisor for NORDVOLL BORETTSLAG for regnskapsåret 2025 og vil tjenestegjøre inntil eventuelt ny revisor er lovlig valgt eller oppdraget på annen måte opphører.

Avtalen mellom dere og oss reguleres av dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår for revisjon og andre attestasjonstjenester (av 12/2025), som blant annet begrenser vårt ansvar overfor dere dersom vi utfører oppdrag i tillegg til revisjon av årsregnskapet. Våre standardvilkår er tilgjengelige på https://www.tellnorge.no/standardvilkar-q4-2025.

Dette engasjementsbrevet gjelder inntil standardvilkårene eventuelt blir endret ved utstedelse av et nytt engasjementsbrev.

Oppdragsansvarlig revisor

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av Tell Norge AS vil være statsautorisert revisor Thomas Walter Kvam Olsen, som vil signere revisjonsberetningen for NORDVOLL BORETTSLAG. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere bli knyttet til oppdraget under ledelse av oppdragsansvarlig revisor.

Honorar

Vårt avtalte honorar fremgår av egen avtale. Dette honoraret forutsetter at vi får den nødvendige assistanse fra deres medarbeidere og at det ikke oppstår omstendigheter som medfører at vi må bruke ekstra tid. Dersom vi, som følge av mangler fra selskapets side, må bruke mer ressurser enn planlagt for å gjennomføre revisjonen, vil vi fakturere dette særskilt.

Revisjonshonoraret faktureres med a konto fakturaer gjennom revisjonsåret og en sluttfaktura etter at årsoppgjørsrevisjonen er gjennomført. Merverdiavgift kommer i tillegg til avtalt honorar. Utlegg faktureres særskilt med mindre annet er avtalt. Vi vil videre benytte elektronisk fakturering i den grad dette lar seg gjøre. Forfall på våre fakturaer er 14 dager etter utstedelsesdato. Dersom rettidig oppgjør uteblir, vil renter iht. til lov om renter ved forsinket betaling m.m. av 17.12.1976 nr. 100 bli beregnet.

Våre oppgaver og plikter og ledelsens ansvar ved revisjon av årsregnskap

Revisjonens omfang

Vårt oppdrag vil omfatte revisjon og rapportering i tråd med lov om revisjon og revisorer (revisorloven) av 20.11.2020 nr. 128 og annen spesiallovgivning som har eller kan regulere revisjonen eller krav om rapportering fra revisor.

Engasjementsbrevet omfatter også bekreftelser eller tilsvarende uttalelser i henhold til lov, forskrift eller krav fra offentlige myndigheter, og tredjeparter. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med deg. Det vil bli inngått eget engasjementsbrev for større oppdrag av denne typen og andre attestasjonsoppdrag som ikke omfattes av dette engasjementsbrevet.

På konkret forespørsel fra selskapet vil vi bistå med utredning av problemstillinger knyttet til skatte- og avgiftsmessige forhold, regnskapsregler, selskapsrett og eventuell annen bistand i den utstrekning vi har

anledning til å yte slik bistand uten å opptre i strid med de regler som gjelder for revisors uavhengighet og objektivitet. Skatte- og avgiftsmessig bistand samt selskapsrettslig bistand kan bli utført av, eller i samarbeid med Advokatfirmaet Tell AS. Honorarer for slike tjenester vil bli fakturert i henhold til avtale med dere. Ved større bistandsoppdrag, vil det bli utarbeidet separate engasjementsbrev.

Vårt revisjonsarbeid vil bli utført gjennom hele regnskapsåret frem til det tidspunkt de som har fått tildelt myndighet til å avlegge regnskapet, har tilkjennegitt at de har påtatt seg ansvaret for det avlagte regnskapet for det aktuelle regnskapsår.

Som en del av vårt arbeid vil vi også identifisere særskilte risikoområder. Disse vil vanligvis omfatte risikoen for misligheter tilknyttet selskapets inntekter og vil alltid omfatte risikoen for at ledelsen overstyrer selskapets kontrollrutiner, og eventuelle andre særskilte risikoområder som måtte bli identifisert gjennom vår revisjon.

Revisjonens formål

Målene for vår revisjon 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 er å anse som vesentlig dersom den, enkeltvis eller samlet, med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Revisors oppgaver og plikter

Vår revisjon vil bli utført i samsvar med revisorloven, revisorforskriften og god revisjonsskikk i Norge. God revisjonsskikk er etablert gjennom praksis og dokumentert gjennom internasjonale revisjonsstandarder (ISA-ene) avgitt av IAASB. Vi vil anvende revisjonsstandarden for mindre komplekse enheter (ISA for MKE) hvis vi vurderer at oppdraget er egnet for det. Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. Vi skal være uavhengige av selskapet 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 skal overholde våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene.

Vi skal være uavhengige av selskapet i henhold til revisorloven og Det internasjonale etiske regelverket for revisorer (IESBA Code of Ethics), og vi skal oppfylle våre øvrige etiske forpliktelser til integritet, objektivitet, taushetsplikt, mv. i henhold til dette regelverket.

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

Vi gjør også følgende:

- Dersom selskapets styre skal utarbeide årsberetning og redegjørelse om foretaksstyring, vil vi lese og vurdere om opplysningene i årsberetningen og redegjørelsen inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav og at de, etter vår mening, basert på kunnskapen opparbeidet gjennom revisjonen av årsregnskapet, er konsistente med årsregnskapet.
- Dersom selskapets årsrapport inneholder øvrig informasjon utover oppstillingene som hører med til årsregnskapet og notene, vil vi lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.
- Kontrollerer om selskapets ledelse har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med norsk lov og god bokføringsskikk.

- Gjennomfører de kontrollhandlinger som er nødvendige for å attestere selskapets næringsspesifikasjon, kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som etter omstendighetene kreves signert av foretakets valgte revisor. Vi vil utføre vår attestasjon i samsvar med attestasjonsstandarden SA 3801 vedtatt av Den norske Revisorforening. Attestasjonen vil bygge på vårt arbeid med revisjon av årsregnskapet og de valgte handlingene utover dette vil avhenge av vårt skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil.

Ledelsens ansvar

Vår revisjon vil bli utført med utgangspunkt i at ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, erkjenner og forstår at de etter gjeldende lovgivning har følgende ansvar:

- Utarbeidelse av et årsregnskap for selskapet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge.
- Utarbeidelse av en årsberetning og andre lovpålagte redegjørelser i samsvar med bestemmelsene i regnskapsloven.
- Gjennomføre slik intern kontroll som ledelsen finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.
- Forebygging og avdekking av misligheter. Forebygging av misligheter kan bidra til at mulighetene for misligheter reduseres, og å avskrekke enkeltpersoner fra å begå misligheter gjennom å overbevise dem om sannsynligheten for at de vil bli oppdaget og straffet. Dette innebærer en forpliktelse til å skape en bedriftskultur som preges av ærlighet og etisk atferd, som kan styrkes av at de som har overordnet ansvar for styring og kontroll fører et aktivt tilsyn. Tilsynsoppgavene til dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll omfatter å ta hensyn til muligheten for at ledelsen overstyrer kontroller eller på annen måte utøver utilbørlig innflytelse på den økonomiske rapporteringsprosessen, for eksempel ledelsens eventuelle forsøk på å styre resultatet for å påvirke analytikeres oppfatning av enhetens prestasjon og lønnsomhet.
- Sørge for at selskapets bokføring, herunder at registrering, dokumentasjon og oppbevaring av regnskapsopplysninger er innrettet på en ordentlig og oversiktlig måte og i overensstemmelse med kravene i bokføringsloven.
- Sørge for at skattemeldingen, næringsspesifikasjonen og kontrolloppstilling over lønns- og pensjonskostnader og andre ligningspapirer som kreves, med tilhørende opplysninger og meldinger, er korrekt utarbeidet i samsvar med gjeldende lover og forskrifter.

Ledelsen har også ansvar for å gi oss:

- Tilgang til all den informasjonen ledelsen er kjent med som er relevant for utarbeidelsen av årsregnskapet, for eksempel regnskapsmateriale, dokumentasjon, kontrakter, styrereferater og andre referater fra styrende organer i selskapet og lignende dokumenter.
- Ytterligere informasjon som vi kan be ledelsen om i forbindelse med revisjonen.
- Ubegrenset tilgang til personer i enheten som vi finner det nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Informasjon om forhold som er relevante for at vi kan gjennomføre og foreta oppdateringer av lovpålagte kundetiltak i tråd med relevante antihvitvask krav.

Som ledd i vår revisjon vil vi be ledelsen og, der det er relevant, dem som har overordnet ansvar for styring og kontroll, om en eller flere skriftlige uttalelser om ledelsens ansvar, herunder for utarbeidelse av årsregnskapet og opplysninger gitt og fullstendighet av transaksjoner.

Rapportering og kommunikasjon

Vi vil tilstrebe en åpen og god dialog med selskapets ledelse og ansatte. Vår kommunikasjon vil kunne være både muntlig og skriftlig underveis i vårt arbeid. Den vil blant annet omfatte eventuelle forhold som vi har avdekket i løpet av revisjonen og som vi mener styret bør gjøres kjent med, herunder eventuelle vesentlige mangler i den interne kontrollen, brudd på bokføringsreglene og andre lovkrav og avdekkede misligheter.

Vi vil avlegge revisjonsberetning i samsvar med kravene i revisorlovgivningen og god revisjonsskikk.

Øvrig kommunikasjon vil følge kravene i relevant lovverk.

Publisering av revisjonsberetning

Dersom dere ønsker å publisere vår revisjonsberetning sammen med regnskapet elektronisk (over Internett) eller referere til vårt firmanavn i et dokument som inneholder annen informasjon, må dette først avklares med oss før dokumentet fullføres og distribueres. Revisjonsberetningen skal alltid presenteres sammen med hele årsregnskapet og årsberetningen. Publisering av den fullstendige årsrapporten i form av en PDF-fil på selskapets hjemmeside trenger ingen forhåndsgodkjenning fra vår side.

Selskapet aksepterer at det må innhentes godkjennelse fra oss før revisjonsberetningen kan benyttes som vedlegg til et prospekt eller lignende. Det samme gjelder ved henvisning til revisjonsberetningen eller til Tell Norge AS i prospektet. Enhver avtale om å utføre arbeid i forbindelse med et prospekt eller lignende, herunder en avtale om å gi slik godkjennelse, vil være et separat oppdrag og reguleres i et separat engasjementsbrev.

Bekreftelse av vilkårene

Vi ser frem til et godt og konstruktivt samarbeid, og håper innholdet i dette brevet samsvarer med deres forståelse av revisors rolle og ansvarsområder.

Ved å signere dette brevet bekrefter du at du har lest dette engasjementsbrevet og våre standardvilkår og at du har myndighet til å signere på vegne av selskapet og dermed akseptere vilkårene.

Vennligst send en kopi av engasjementsbrevet til daglig leder. Det anbefales at engasjementsbrevet og våre standardvilkår leses av alle styrets medlemmer for å fremme forståelsen av revisors ansvar, pliktig kommunikasjon til og fra revisor og omfanget av revisjonen.

Oslo, 22. januar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
Statsautorisert revisor

E-post: thomas.olsen@tellnorge.no

Sted, dato

NORDVOLL BORETTSLAG

Styrets leder

(Dette dokumentet signeres elektronisk)

Dato: _____

Dersom uttalelse fra ledelsen signeres elektronisk, er det dato for elektronisk signatur som er gjeldende.

Tell Norge AS
Attn: Thomas Olsen

Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for NORDVOLL BORETTSLAG for året som ble avsluttet den 31. desember 2025 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

Regnskap og bokføring

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at selskapets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimatene og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.

- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigering eller omtale, er korrigert eller omtalt.

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.

Skattemelding

- Vi har oppfylt/vil oppfylle vårt ansvar for å kontrollere at opplysningene som er gitt i skattemeldingen med vedlegg, er korrekte og fullstendige.

Opplysninger som er gitt

- Vi har gitt revisor:

  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,

  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og

  - ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer:

  - ledelsen,

  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller

  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.

- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.

- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til selskapets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.

- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettstvister, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.

- Selskapet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelser av eller heftelser på selskapets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.

_____

Signatur styrets leder i NORDVOLL BORETTSLAG

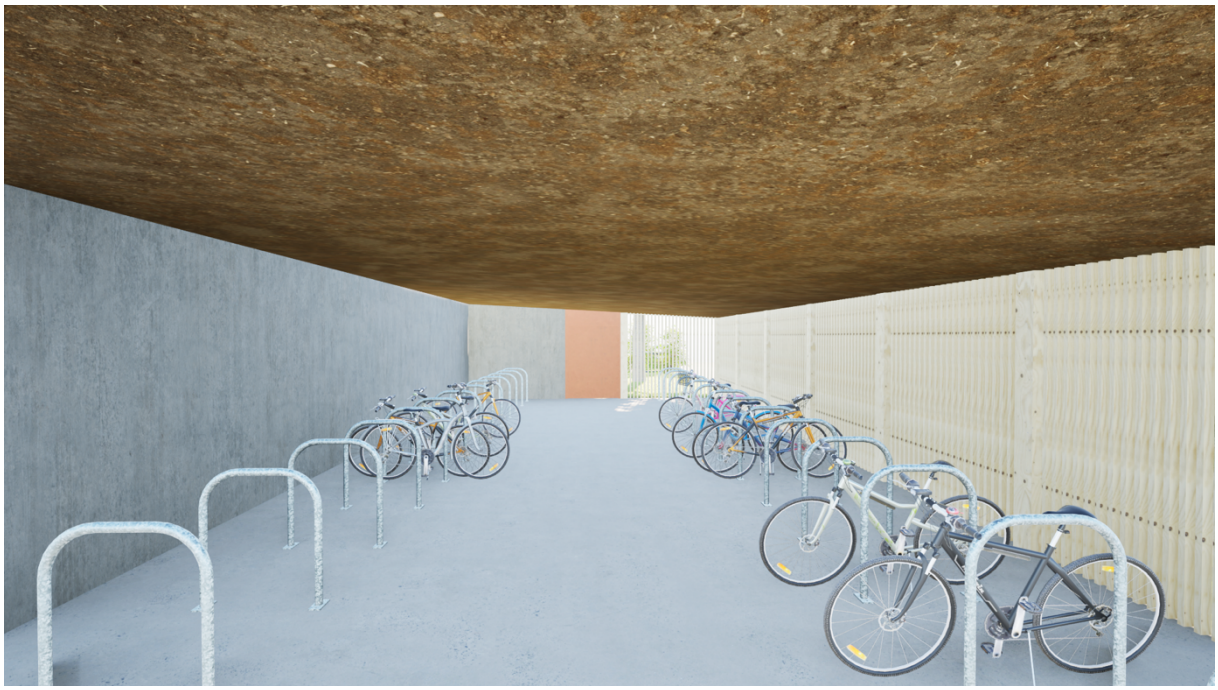
Vedlegg 3 til sak 8. Etablering av hagebelysning











REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.26
Selskapsnummer: 35 **Selskapsnavn:** NORDVOLL BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Karoline Otterstad er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Moe Olsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kr

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Karoline Otterstad

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Tomas Kjenstad

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Erlend Mjelde Hanssen
- [ ] Sigurd Nord Andresen

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- [ ] Beate Bøe Persen
- [ ] Elén Iversen
- [ ] Martin Herman Wiedswang Zondag
- [ ] Yngve Dalland Myrholt

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Karoline Otterstad

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Martin Skaar Olslund

Sak 8 Etablering av hagebelysning

Generalforsamlingen støtter å etablere hagebelysning som beskrevet i forslaget.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje

Generalforsamlingen støtter at styret arbeider videre med det beskrevne forslaget. Styret vil presentere endelig forslag på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen

Generalforsamlingene avholdes ved et fysisk møte og med digital avstemming i etterkant. De som ikke har digital tilgang skal ogsåfå kunne stemme fysisk.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Forslag om å avvikle samarbeidet med Vestpark, og merke hver plass med Privat Parkering, som det allerede er gjort på plassene mot sykehjemmet.

Avtalen med Vestpark avvikles, og den enkelte kan disponere sin parkeringsplass som ønsket. Det skal fremdeles ikke være adgang til fremleie av plassen.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Nedsette et utvalg som skal utrede mulighet for låsbart sykkelskur.

Generalforsamlingen skal finne 3-5 friville som skal være med på å utrede muligheten for å bygge låsbart sykkelskur. Utvalget skal rapportere til styret.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for NORDVOLL BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950489731
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 18. mai kl. 18:00 til 22. mai kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 48.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Karoline Otterstad er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Moe Olsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **37**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 125 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **39**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Otterstad (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Otterstad

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Tomas Kjenstad (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tomas Kjenstad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Erlend Mjelde Hanssen (33 stemmer)
Sigurd Nord Andresen (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Erlend Mjelde Hanssen
Sigurd Nord Andresen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Beate Bøe Persen (33 stemmer)
Yngve Dalland Myrholt (31 stemmer)
Elén Iversen (34 stemmer)
Martin Herman Wiedswang Zondag (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Beate Bøe Persen
Yngve Dalland Myrholt
Elén Iversen
Martin Herman Wiedswang Zondag

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Karoline Otterstad (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Karoline Otterstad

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Skaar Olslund (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Martin Skaar Olslund

8. Etablering av hagebelysning

Borettslagets uteområder er i dag dårlig opplyst, noe som begrenser bruken av hagen på kveldstid. Styret har fått innspill fra beboere om at bedre belysning ved grillplassene og lekeområdet vil gjøre uteområdet tryggere og mer innbydende – gjennom hele året.

Styret foreslår å sette opp tre lave lyssøyler: en ved hver grillplass, og en ved sandkassen. Den lave høyden gir lokal belysning og vil sørge for at uteområdet ikke blir for sterkt opplyst. Løsningen er valgt for å bevare den rolige atmosfæren i hagen samtidig som det sikres tilstrekkelig lys der det er behov. Se vedlagt KI-illustrasjon som viser hvordan belysningen kan bli seende ut ved en av grillplassene. Merk at endelig plassering og lysstyrke kan avvike noe fra illustrasjonen.

Samlet kostnad er estimert oppad til kr 200 000, inkludert graving, materiell og elektrikerarbeid. Prosjektet finansieres ved låneopptak, noe som kan medføre en økning i felleskostnadene.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**

> Generalforsamlingen støtter å etablere hagebelysning som beskrevet i forslaget.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Tilslutning til å etablere utendørs sykkelgarasje

Styret viser til generalforsamlingsvedtak fra 2022 om å "utrede bygging av låsbart sykkelskur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom".

Styret ønsker med dette å presentere retningen for prosjektet. Generalforsamlingen bes gi sin tilslutning, slik at styret kan arbeide videre mot et konkret forslag. Arbeidet er ikke ferdigstilt, og endelige løsninger, materialvalg og kostnadsoverslag gjenstår å avklare. Illustrasjoner av det foreløpige forslaget er vedlagt saken. Endelig forslag vil bli lagt frem på et senere tidspunkt.

Forslag
Styrets forslag er å bygge en lukket sykkelgarasje, plassert i terrenget bak nummer 10–14, som erstatter eksisterende utendørs sykkelparkering . For å oppnå flest mulig plasser på minst mulig areal, går forslaget ut på å legge konstruksjonen delvis inn i skråningen. Mulighet for grønt tak kan binde anlegget sammen med den omkringliggende vegetasjonen, slik at bygningen faller naturlig inn i landskapet.

Den foreslåtte løsningen gir 60 oppstillingsplasser dimensjonert for ulike sykkeltyper, inkludert longtail- og lastesykler. Alle plasser har samme størrelse, noe som gir god fleksibilitet. Det er i tillegg mulig å legge til rette for lading av el-sykler.

Finansiering
Prosjektet vil finansieres ved låneopptak, noe som vil medføre en økning i felleskostnadene for alle andeler. Styret vil i tillegg søke om tilskudd fra aktuelle støtteordninger. I tillegg vil styret se på om det kan være aktuelt å innføre en månedlig leiepris for plassene, som et ledd i finansieringen. Dette er på linje med månedlig betaling for parkeringsplass for bil og brukerbetaling i fellesvaskeriet.

Styrets innstilling
Forslaget vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen støtter at styret arbeider videre med det beskrevne forslaget. Styret vil presentere endelig forslag på ekstraordinær generalforsamling høsten 2026.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **33**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Gjøre generalforsamlingen fysisk igjen

Fremmet av: Atle Kleveland

Det har, etter covid, blitt en vane med digitale generalforsamlinger, uten møte, uten muntlige diskusjoner. Min vurdering er at dette er grunnleggende udemokratisk, ettersom det medfører en høyere terskel for å delta aktivt. Det er også lettere at det skjer at saker går gjennom uten en ordentlig diskusjon. Styret vil avholde et fysisk møte i år, med digital avstemming, og det er velkomment! Jeg ønsker å foreslå at det blir et permanent vedtak at generalforsamlingen avholdes som et fysisk møte med gjennomgang av sakene, og med digital avstemming, med mulighet for å stemme med stemmeseddel for de som ikke har digital tilgang.

Styrets innstilling
Styret mener det er viktig å legge til rette for høy deltakelse og en praktisk gjennomføring av generalforsamlingen. Styret er ikke prinsipielt imot fysiske møter, og viser til at borettslaget også etter covid har gjennomført generalforsamlinger som hybridmøter med både fysisk oppmøte, digital deltakelse og digital avstemming.

Erfaringene har samtidig vært at deltakelsen på fysiske møter og streaming har vært lav, særlig i møter med begrenset saksmengde. Etter borettslagsloven § 7-4 fjerde ledd, er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Loven åpner ikke for at generalforsamlingen binder styrets vurdering av møteform utover det som følger av loven.

Styret vil samtidig understreke at det fortsatt vil vurdere møteform ut fra saksmengde, kompleksitet og andelseiernes ønsker. Ved mange eller større saker vil styret som hovedregel legge til rette for hybrid gjennomføring.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingene avholdes ved et fysisk møte og med digital avstemming i etterkant. De som ikke har digital tilgang skal ogsåfå kunne stemme fysisk.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **19**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forslag om å avvikle samarbeidet med Vestpark, og merke hver plass med Privat Parkering, som det allerede er gjort på plassene mot sykehjemmet.

Fremmet av: Atle Kleveland

Vi har i dag en tildelt parkeringsplass (vi som er så heldige at vi har fått det), men det er strenge regler mtp hvem som kan bruke plassen. Står det en annen bil enn den som til enhver tid er registrert på plassen, vanker det bot. Eller kontrollavgift, da. Forslaget er å avvikle hele dette systemet, og gi adgang til å bruke plassen som man vil, bortsett fra å fremleie plassen. I dag kan man sende en henvendelse til styret og be dem registrere en annen bil på plassen. Dette er ganske tungvint, og belaster styret med ekstra arbeid - kanskje ikke så mye, men det er ekstrajobb. Styret informerer at dette vil bli en ordning som framover kan administreres av den enkelte - det er likevel en noe tungvint sak. Hvis vi avvikler systemet med kontroll, kan vi låne bort plassen når det passer oss, uten å logge inn på parkeringsselskapets app, f.eks kan vi avtale på facebook at plassen lånes ut da og da, beboere som ikke har plass kan spørre om å få låne plassen for en dag eller tre, vi kan låne bort vår egen plass eller spørre naboene når vi får besøk. Vil det bli et problem med feilparkering? Kanskje, men det vet vi ikke. Vi kan gjøre det til et prøveprosjekt på tre måneder, vi kan merke plassen med PRIVAT PARKERING.

Styrets innstilling

Styret har forståelse for ønsket om en mer fleksibel parkeringsordning, særlig ved utlån av plassen og bytte av bil. Styret mener likevel at dagens kontrollordning bør videreføres.

Vestpark-ordningen er kostnadsfri for borettslaget og bidrar til nødvendig kontroll og håndheving av parkeringsreglene. Uten en kontrollordning vil håndheving av feilparkering i praksis bli den enkelte beboers ansvar. Dersom uvedkommende parkerer på en privat plass, må den som disponerer plassen selv håndtere eventuell borttauing og risikoen for kostnader knyttet til dette. Styret vurderer dette som en lite heldig løsning.

Styret vil også opplyse om at Vestpark nylig har lansert en gratis løsning hvor den enkelte beboer selv kan registrere biler på egen plass. Dette vil redusere behovet for koordinering med styret og gjøre ordningen langt enklere og mer fleksibel i bruk. Løsningen testes for tiden av enkelte i borettslaget, med mål om å rulle den ut til alle beboere etter testing.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas, og at dagens ordning videreføres og videreutvikles.

> **Forslag til vedtak:**
> Avtalen med Vestpark avvikles, og den enkelte kan disponere sin parkeringsplass som ønsket. Det skal fremdeles ikke være adgang til fremleie av plassen.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **6**
Antall stemmer mot vedtaket: **37**
Antall blanke stemmer: **5**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Nedsette et utvalg som skal utrede mulighet for låsbart sykkelskur.

Fremmet av: Atle Kleveland

Oppfølging av vedtak fra 2022, hvor det ble vedtatt å "Utrede bygging av låsbart sykkelskur, til å sette over eksisterende sykkelstativ, eller annet egnet sted på borettslagets eiendom". Utvalget behøver ikke være styret - det kan være representanter fra borettslaget som er interessert i å følge opp denne saken. Fordelene med låsbart sykkelskur er flere: tunge sykler kan plasseres trygt ute, så slipper man å buksere dem ned i kjelleren. Elektriske sykler er til en viss grad brannfarlige mtp batterier - ved å parkere dem ute, er den potensielle faren eliminert. Og ved å bygge et låsbart skur, er sannsynligheten for at sykkelen blir stjålet, redusert.

Styrets innstilling
Styret støtter intensjonen i forslaget om å følge opp generalforsamlingsvedtaket fra 2022 om å utrede bedre og sikrere sykkelparkering i borettslaget. Styret viser samtidig til sak 9 "Tilslutning til å etablere sykkelgarasje", som er ment å være den konkrete oppfølgingen av vedtaket.

Styret mener at det pågående prosjektarbeidet med sykkelgarasje ivaretar intensjonen i forslaget, og anbefaler at videre utredning og gjennomføring skjer som en del av dette arbeidet, fremfor å etablere et separat utvalg på nåværende tidspunkt. Styret vil ved behov kunne involvere beboere med interesse eller relevant kompetanse i det videre arbeidet.

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen skal finne 3-5 friville som skal være med på å utrede muligheten for å bygge låsbart sykkelskur. Utvalget skal rapportere til styret.
>
> ✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **8**
Antall stemmer mot vedtaket: **31**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**