OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 504
NORDTVEDTBEKKEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i NORDTVEDTBEKKEN 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 13. april kl. 09:00 og lukker 16. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/504

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie
9. Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Med vennlig hilsen,
Styret i NORDTVEDTBEKKEN 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

Vigdis Frydenlund er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Inger Lise Pedersen 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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 367 995 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 504 Nordtvedtbekken Brl Revisjonsberetning Borettslag 2025.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000 som er iht budsjett. Godtgjørelsen har vært den samme siden 2020.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det har ikke kommet inn noen forslag fra andelseierne på innspill til kandidater.

Styremedlem Siri Gjøsti og styreleder Vigdis Frydenlund er ikke på valg i 2026 da de ble valgt for 2 år i 2025. Styremedlem/nestleder Yngve Thon har sagt seg villig til å stille til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Yngve Thon

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørn Silas Dvergastein
- Elida del Valle Di Bonaventura

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:

- Vigdis Frydenlund

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

- Yngve Thon

Sak 8

Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Borettslaget er medeier i Kalbakken Fyrhus Sameie. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Roller og kandidater

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

- Vigdis Frydenlund

Sak 9

Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Borettslaget er medeier i Sameiet Kalbakken Vaskeri. Styret i sameiet består av 7 styremedlemmer; 3 fra Engsletta, 3 fra Akerli og 1 fra Nordtvedtbekken.

Roller og kandidater

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

- Vigdis Frydenlund

Styrets årsrapport

Styret har ansvar for driften av borettslaget og oppfølging av beboerhenvendelser. Det innebærer blant annet å:

- sikre at borettslaget drives i tråd med lov, vedtekter og vedtak
- vedta budsjett og følge opp økonomi
- regulere felleskostnader
- godkjenne fakturaer og inngå avtaler med leverandører
- ivareta HMS og brannsikkerhet
- forvalte og vedlikeholde fellesarealer og bygningsmasse
- godkjenne nye andelseiere
- følge opp husordensregler og klagesaker
- administrere Vibbo.no og besvare henvendelser

Styrets medlemmer

- Vigdis Frydenlund, styreleder
- Yngve Thon, nestleder
- Siri Gjøsti, styremedlem
- Mikael Granath, styremedlem

Møtevirksomhet

- Digital generalforsamling ble avholdt 28.april-1.mai 2025.
- Det er gjennomført 5 styremøter.
- Styreleder har deltatt på styremøter og årsmøter i sameiene Kalbakken Fyrhus og Kalbakken Vaskeri.
- I november 2025 ble det avholdt digital ekstraordinær generalforsamling for valg av ny revisor.

Informasjon og kommunikasjon

Vibbo.no er vår hovedkanal for informasjon og dialog. Vi oppfordrer beboerne til å ta kontakt, stille spørsmål og komme med innspill.

Brannsikkerhet

I mars 2025 ble brannsikringsutstyret i alle leiligheter oppgradert. Ny **Deltronic X10 optisk røykvarsler** med 10-års batteri. Nye brannslukkingsapparater (overhalt og sertifisert av Aktiv Brannvern AS). Styret organiserte utlevering ved garasjen og tilbød hjelp til beboere som trengte det. Valget av overhalte apparater ble gjort av hensyn til miljø og bærekraft.

Avfall og opprydding

På høsten og om våren ble det organisert container til beboerne og kasser for innsamling av farlig avfall og elektrisk avfall.

Vedlikehold av sentralvarmeanlegget

Kalbakken Fyrhus Sameie gjennomførte større vedlikehold:

- utskifting av oppleggskraner og strupeventiler i kjellerne

- etablering av nye stengekraner for å redusere konsekvens ved eventuelle brudd

Økonomi 2025

Inntekter

- Driftsinntekter: **5 685 120 kr**
- Avvik fra budsjett: **+4 120 kr**

Kostnader

- Driftskostnader: **3 167 122 kr**
- Avvik fra budsjett: **–295 878 kr**
  (lavere vedlikeholdskostnader og utsatte tiltak)

Resultat

- Overskudd: **1 367 995 kr** (hvor 720 624 kr har gått til avdrag på lån)

Disponible midler

Per 31.12.2025: **2 953 549 kr**
Likviditeten vurderes som meget god og tilstrekkelig for videre drift.

Budsjett 2026

Endringer i felleskostnader fra 1. januar 2026

- **–5 %** reduksjon i felleskostnader
  (fordi et av lånene ble nedbetalt i 2025)
- **–25 %** reduksjon i oppvarming
  (forventet lavere kostnader etter overgang til Norgespris-strømavtale)
- **+75 kr/mnd** økning i TV/bredbånd
  (prisøkning fra Telenor)

Vedlikehold som vurderes i 2026 (500 000 kr avsatt)

- ettersyn av tak
- vedlikehold av kjellergulv
- oppmerking av parkeringsplasser
- rens av ventilasjonskanaler

Avslutning

Styret takker beboerne for godt samarbeid i 2025 og ser frem til et nytt år med videre utvikling av borettslaget.

NORDTVEDTBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376546, KLIENTNR. 504

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.		**2 316 928**	**3 358 105**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 367 995	379 213
Tilbakeføring av avskrivning	15	0	1
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-720 624	-1 279 834
Red. annen langs. gjeld	18	0	-106 034
Innsk. øremerk. bankkto		-4 551	-5 128
Reduksjon langsiktig fordring		-6 200	1 950
Økning egenkapital i fellesanlegg		0	-31 346
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**636 620**	**-1 041 177**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 953 549**	**2 316 928**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 127 549	2 348 606
Kortsiktig gjeld		-174 000	-31 678
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 953 549**	**2 316 928**

NORDTVEDTBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376546, KLIENTNR. 504

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 665 671	5 657 448	5 666 000	5 360 076
Andre inntekter	3	19 449	17 900	15 000	15 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**5 685 120**	**5 675 348**	**5 681 000**	**5 375 076**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-96 701	-95 507	-100 000	-100 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	14	0	-1	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-9 625	-7 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-162 585	-156 330	-165 000	-170 000
Konsulenthonorar		-38 193	-4 555	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-230 283	-1 387 939	-515 000	-650 000
Forsikringer		-264 580	-247 433	-270 000	-294 000
Kommunale avgifter	8	-670 045	-611 285	-696 000	-670 000
Vaskeri		0	821	0	0
Kostnader sameie	23	4 695	0	0	0
Energi/fyring	9	-685 645	-602 320	-730 000	-503 000
TV-anlegg/bredbånd		-540 144	-474 144	-493 000	-553 000
Andre driftskostnader	10	-273 015	-252 549	-262 000	-316 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 167 122**	**-4 040 868**	**-3 463 000**	**-3 491 000**
DRIFTSRESULTAT		**2 517 998**	**1 634 480**	**2 218 000**	**1 884 076**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	89 810	100 395	80 000	75 000
Finanskostnader	12	-1 239 813	-1 355 662	-1 239 813	-1 292 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 150 003**	**-1 255 267**	**-1 159 813**	**-1 217 000**
ÅRSRESULTAT		**1 367 995**	**379 213**	**1 058 187**	**667 076**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		1 367 995	379 213		

NORDTVEDTBEKKEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950376546, KLIENTNR. 504

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	10 898 881	10 898 881
Tomt		666 598	666 598
Andel egenkapital i fellesanlegg	23	37 546	31 346
Øremerkede bankinnskudd		191 573	159 303
SUM ANLEGGSMIDLER		**11 794 598**	**11 756 128**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		138 336	118 536
Andre kortsiktige fordringer	15	278 220	189 544
Driftskonto OBOS-banken		946 245	357 777
Skattetrekkskonto OBOS-banken		993	721
Sparekonto OBOS-banken		1 763 754	36 009
Sparekonto OBOS-banken II		0	1 646 018
SUM OMLØPSMIDLER		**3 127 549**	**2 348 606**
SUM EIENDELER		**14 922 147**	**14 104 734**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 88 * 100		8 800	8 800
Udekket tap	16	-8 080 740	-9 448 735
SUM EGENKAPITAL		**-8 071 940**	**-9 439 935**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	21 990 333	22 710 957
Borettsinnskudd	18	627 200	627 200
Annen langsiktig gjeld	19	202 553	174 834
SUM LANGSIKTIG GJELD		**22 820 086**	**23 512 991**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		153 935	12 018
Skyldige offentlige avgifter	20	2 949	2 502
Påløpte renter		6 254	7 186
Annen kortsiktig gjeld	21	10 862	9 971
SUM KORTSIKTIG GJELD		**174 000**	**31 678**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 922 147**	**14 104 734**

Pantstillelse	22	30 527 200	30 527 200
Garantiansvar	23	3 052 117	30 527 200

Oslo, 17.03.2026
Styret i Nordtvedtbekken Borettslag

Vigdis Marie Frydenlund Siri Gjøsti Yngve Thon

Kent Mikael Granath

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	644 753
Felleskostnader	4 689 648
TV/Bredbånd	331 270
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**5 665 671**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diff. avregning FYRHUS 2024	149
Parkering	16 200
Nettinnbetalinger	1 900
Nøkler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	**19 449**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-48 833
Overtid	-1 290
Påløpte feriepenger	-7 168

Arbeidsgiveravgift	-36 276
Gaver til ansatte/styret	-3 135
SUM PERSONALKOSTNADER	**-96 701**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-200 000
SUM STYREHONORAR	**-200 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 625
SUM REVISJONSHONORAR	**-10 625**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-11 822
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 128
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-78 431
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-14 075
Kostnader dugnader	-628
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-230 283**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-508 576
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-670 045**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-23 468
Varmesentralen	-662 177
SUM ENERGI / FYRING	**-685 645**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-33 634
Håndverktøy	-2 247
Annet driftsmateriale	-4 600
Renhold ved firmaer	-102 263
Snørydding	-99 533
Andre driftskostnader	-1 761

Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-1 790
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-5 366
Kontingenter	-17 600
Bank- og kortgebyr	-2 472
Velferdskostnader	-1 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-273 015**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 999
Renter av sparekonto i OBOS-banken	66 149
Renter bank	20 129
Andre renteinntekter	1 533
SUM FINANSINNTEKTER	**89 810**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-861 932
Pantegjeldsrenter	-377 852
Andre rentekostnader	-29
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 239 813**

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1984	3 737 900
Oppskrevet 1972	302 800
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	6 858 181
SUM BYGNINGER	**10 898 881**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.91/bnr.102

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

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser nr. 2		
Kostpris	42 003	
Avskrevet tidligere	-42 003	
Avskrevet i år	0	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**0**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**0**

NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostader	2 917
Kalbakken Fyrhus, avregning 2025	275 303

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**278 220**

NOTE 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2018	-18 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 427 058	
Nedbetalt i år	328 803	
		-15 244 139
OBOS-banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.06.25		
Opprinnelig 2022	-6 800 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	53 806	
		-6 746 194
OBOSBANKEN		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 11 år.		
Opprinnelig 2017	-9 378 686	
Nedbetalt tidligere	9 040 671	
Nedbetalt i år	338 015	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-21 990 333**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-627 200
SUM BORETTSINNSKUDD	**-627 200**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Annen langsiktig gjeld, Oslo kommune	-24 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-24 000**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-993
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 956

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-2 949**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-7 168
Annen kortsiktig gjeld	-3 694
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-10 862**

NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	627 200
Pantelån	21 990 333
TOTALT	**22 617 533**

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

Bygninger	10 898 881
Tomt	666 598
TOTALT	**11 565 479**

NOTE 23
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 6,5 % av Sameiet Kalbakken Fyrhus,
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Fyrhus og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbkken Fyrhus og utgjør kr 3 952 084.
Selskapets andel i Sameie Kalbakken Fyrhus vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel anleggsmidler i fellesanlegg", "andel omløpsmidler i fellesanlegg", "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg" og " andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "Inntekter fyrhus".
Sameie Kalbakken Fyrhus endrer regnskapsprinsipp fom 2023 til egenkapitalmetoden.
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.
Andel egenkapital vil først bli innarbeidet i 2024 basert på årsregnskapet for 2023.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 9 % av Sameiet Kalbakken Vaskeri
Selskapet har solidaransvar for den samlede gjeld i Sameie Kalbakken Vaskeri og garantiansvar refererer seg til den samlede gjeld i Sameie Kalbkken Vaskeri og utgjør kr 71 979.
Selskapets andel i Sameie Kalbakken Vaskeri vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg",
"andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg" og "andel langsiktig gjeld i fellesanlegg".
Selskapets andel av driftkostnader i Sameie Kalbakken Fyrhus er inntatt i resultatregnskapet under posten "vaskeri".
Sameiet Kalbakken Vaskeri endrer regnskapsprinsipp fom 2023 til egenkapitalmetoden.
Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Andel egenkapital vil først bli innarbeidet i 2024 basert på årsregnskapet for 2023.
Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Til generalforsamlingen i Nordtvedtbekken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordtvedtbekken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, 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, 19. mars 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

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 13.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 16.04.26
Selskapsnummer: 504 **Selskapsnavn:** NORDTVEDTBEKKEN 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

Vigdis Frydenlund er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Inger Lise Pedersen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat kr 1 367 995 overføres til egenkapital.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 200 000.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Yngve Thon

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Bjørn Silas Dvergastein
- [ ] Elida del Valle Di Bonaventura

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Vigdis Frydenlund

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Yngve Thon

Sak 8 Valg av styremedlem til Kalbakken Fyrhus Sameie

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Vigdis Frydenlund

Sak 9 Valg av styremedlem til Sameiet Kalbakken Vaskeri

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Vigdis Frydenlund

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