



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 253 534
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 09.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 759 003	8 158 346
Sum inntekter		8 759 003	8 158 346
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			28 124
Annen driftskostnad		6 747 128	7 441 789
Sum kostnader		7 089 428	7 755 163
Driftsresultat		1 669 576	403 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 183	29 211
Sum finansinntekter		68 183	29 211
Annen finanskostnad		1 390 164	802 467
Sum finanskostnader		1 390 164	802 467
Netto finans		-1 321 981	-773 256
Resultat før skattekostnad		347 595	-370 073
Årsresultat		347 595	-370 073
Totalresultat		347 595	-370 073
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 595	-370 073
Sum overføringer og disponeringer		347 595	-370 073



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 472 474	53 472 474
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		53 472 475	53 472 475
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		329 642	130 338
Sum finansielle anleggsmidler		573 442	374 138
Sum anleggsmidler		54 045 917	53 846 613
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		34 169	9 264
Andre fordringer		30 155	25 092
Sum fordringer		64 324	34 356
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 883 318	4 190 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 883 318	4 190 592
Sum omløpsmidler		2 947 642	4 224 949
SUM EIENDELER		56 993 559	58 071 562



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital		11 700	11 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		12 668 619	12 321 024
Sum opptjent egenkapital		12 668 619	12 321 024
Sum egenkapital		12 680 319	12 332 724
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 851 326	28 270 759
Øvrig langsiktig gjeld		15 951 910	15 901 734
Sum annen langsiktig gjeld		43 803 236	44 172 493
Sum langsiktig gjeld		43 803 236	44 172 493
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 632	6 351
Leverandørgjeld		331 727	1 559 994
Annen kortsiktig gjeld		6 646	
Sum kortsiktig gjeld		510 005	1 566 345
Sum gjeld		44 313 240	45 738 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 993 559	58 071 562



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446200

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 253 534
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 948 253 534
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 759 003	8 158 346
Sum inntekter		8 759 003	8 158 346
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	285 250
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			28 124
Annen driftskostnad		6 747 128	7 441 789
Sum kostnader		7 089 428	7 755 163
Driftsresultat		1 669 576	403 183
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 183	29 211
Sum finansinntekter		68 183	29 211
Annen finanskostnad		1 390 164	802 467
Sum finanskostnader		1 390 164	802 467
Netto finans		-1 321 981	-773 256
Resultat før skattekostnad		347 595	-370 073
Årsresultat		347 595	-370 073
Totalresultat		347 595	-370 073
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		347 595	-370 073
Sum overføringer og disponeringer		347 595	-370 073



Organisasjonsnr: 948 253 534
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		53 472 474	53 472 474
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	1	1	1
Sum varige driftsmidler		53 472 475	53 472 475
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		329 642	130 338
Sum finansielle anleggsmidler		573 442	374 138
Sum anleggsmidler		54 045 917	53 846 613
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		34 169	9 264
Andre fordringer		30 155	25 092
Sum fordringer		64 324	34 356
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 883 318	4 190 592
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 883 318	4 190 592
Sum omløpsmidler		2 947 642	4 224 949
SUM EIENDELER		56 993 559	58 071 562
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	11 700	11 700
Sum innskutt egenkapital	11 700	11 700
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	12 668 619	12 321 024
Sum opptjent egenkapital	12 668 619	12 321 024
Sum egenkapital	12 680 319	12 332 724
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 851 326	28 270 759
Øvrig langsiktig gjeld	15 951 910	15 901 734
Sum annen langsiktig gjeld	43 803 236	44 172 493
Sum langsiktig gjeld	43 803 236	44 172 493
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	171 632	6 351
Leverandørgjeld	331 727	1 559 994
Annen kortsiktig gjeld	6 646	
Sum kortsiktig gjeld	510 005	1 566 345
Sum gjeld	44 313 240	45 738 838
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	56 993 559	58 071 562



Organisasjonsnr: 948 253 534
NORDRE ÅSGÅRDEN 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 502
Nordre Åsgården Borettslag



Velkommen til årsmøte i Nordre Åsgården 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 8. april kl. 18:00 og lukker 11. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/502>

Det holdes også et frivillig møte 8. april kl. 18:00 , Styrerommet.

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 avgå din stemme.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer - styrehonorar
6. Utskiftning av vinduer og dører
7. Trygghet i borettslaget
8. Øke kapasitet på ladeinfrastruktur.
9. Elbil-lader til felles bruk på begge parkeringsplassene
10. Trimming av "hundremeterskogen"
11. Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for kommende periode
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,



Styret i Nordre Åsgården 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.

Styrets innstilling

Daniel Walter foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Daniel Walter er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Wanja Karlsen og Dmitrii Griffin foreslås som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Wanja Karlsen og Dmitrii Griffin 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 overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 502 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer - styrehonorar

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-

Sak 6

Utskiftning av vinduer og dører

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Borettslaget trenger å igangsette prosjektet med å få skiftet alle dører og vinduer. Dette er et stort og omfattende prosjekt som krever spesiell kompetanse, både på prosjektstyring og på det byggmessige. Planleggingen av prosjektet bør gå over flere år og innebære søknadsprosesser til offentlige støtteordninger. Styret ønsker å innhente denne kompetansen fra Obos Prosjekt. I en innledende fase tar Obos Prosjekt 1650 kr timen eks. moms.

Styrets innstilling

Når det er behov for det, engasjeres Obos Prosjekt til å igangsette prosjektet med å skifte dører og vinduer.



Forslag til vedtak

Når det er behov for det, engasjeres Obos Prosjekt til å igangsette prosjektet med å skifte dører og vinduer.

Sak 7

Trygghet i borettslaget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å diskutere og utrede behovet for sikkerhetstiltak på utsatte steder i borettslaget. Bakgrunnen for dette er mye uro og politiutrykning til borettslaget, både på NV- og LV-siden, de siste månedene. Formålet er preventivt. Tiltak som bør vurderes er:

- Bedre belysning
- Vektertjeneste
- Overvåkningskamera

Styrets innstilling

Styret vil utrede behovet for preventive tiltak for å motvirke kriminalitet, hærverk og vold i borettslaget og iverksette tiltak med et kostnadsbilde på inntil kr 100.000.

Forslag til vedtak

Styret vil utrede behovet for preventive tiltak for å motvirke kriminalitet, hærverk og vold i borettslaget og iverksette tiltak med et kostnadsbilde på inntil kr 100.000.

Sak 8

Øke kapasitet på ladeinfrastruktur.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å ha muligheten til å utvide kapasiteten for elbil-lading ved å øke antall ladebokser, primært i Nordåsveien, men også i Lusetjernveien ved behov. Årsaken er lange ventelister og få ladeplasser per i dag. Samtidig ønsker styret tillatelse til å innhente tilbud fra nye leverandører av ladebokser pga. dårlig kommunikasjon med Evbox. Utvidelsen har en estimert kostnad på ca. kr 250.000.

Styrets innstilling

Styret har tillatelse til å utvide kapasiteten for elbil-lading med inntil 6 ladepunkter eller utgifter tilsvarende kr 250.000 i NV og/eller LV. Styret har tillatelse til å innhente tilbud og inngå avtale med ny leverandør av ladebokser.



Forslag til vedtak

Styret har tillatelse til å utvide kapasiteten for elbil-lading med inntil 6 ladepunkter eller utgifter tilsvarende kr 250.000 i NV og/eller LV. Styret har tillatelse til å innhente tilbud og inngå avtale med ny leverandør av ladebokser.

Sak 9

Elbil-lader til felles bruk på begge parkeringsplassene

Forslag fremmet av:

Knut Gustav Hole

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan vi sette opp en elbil lader til felles bruk i NV og LUV?

Vi kan sette dem opp på gjesteparkeringen med plass til 1 bil på hver side av laderen, slik at vi kan lade 2 biler samtidig. Eventuelt at vi bare bruker en plass.

Dersom vi setter opp ladere med inntil 22 kW effekt, kan bilen lades på ca. 3 timer.

Moderne ladere kan stilles inn slik at det påløper tilleggs kostnader dersom bilen ikke flyttes etter endt lading.

Ladingen betales med brikke eller app i telefon.

Det kan legges opp til en spotpris for beboere, og eventuelt et påslag til gjester med egne brikker.

Da den ene laderen ble ødelagt i LUV, påvirket det flere ladere, og da hadde det vært behov for å ha en reserveløsning.

Denne ordningen gjør det også mulig for gjester, og beboere som verken har fast plass eller garasje, å få ladet bilen.

På bakgrunn av det ovenstående foreslår jeg at vi etablerer en elbil-lader inntil 22 kW effekt i Lusetjernveien, og en tilsvarende i Nordåsveien.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til forslaget. Før felleladere kan etableres må det utredes hvor slike ladere kan plasseres. Det må også gjøres et kostnadsoverslag og vurderes opp mot inneværende driftsbudsjett. Siden en slik post ikke per nå er budsjettet inn for 2024 ser Styret for seg at dette tidligst kan gjennomføres i 2025.

Forslag til vedtak

Det etableres en elbil-lader med inntil 22 kW effekt i Lusetjernveien, og en tilsvarende i Nordåsveien.



Sak 10

Trimming av "hundremeterskogen"

Forslag fremmet av:

Gunn-Tove Johansen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at toppene på trærne i "hundremeterskogen" skal klippes eller tynnes ut slik at sola ikke forsvinner i hagen tidlig på ettermiddagen.

Styrets innstilling

Styret mener det er en bedre løsning å tynne ut tremassen i Hundremeterskogen, kombinert med ny beplantning. Styret mener borettslaget i denne omgang ikke kan bruke mer enn kr 100.000 på dette. Det tilsvarer felling av ca. 20-25 trær.

Forslag til vedtak

Kutte toppene på trærne i "hundremeterskogen " for å få mer sol i hagene til rekkehusene i Nordåsveien.

Sak 11

Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for kommende periode

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Med bakgrunn i at foreslått styreleder for kommende periode er ekstern foreslås det følgende for å sikre han avtalt honorar.

Til styreleder fastsettes et månedlig beløp på 12.500,- (150.000,- på årsbasis). Beløpet tilsvarer 50% av det samlede styrehonoraret, noe som er vanlig praksis hos mange borettslag.

Til øvrige styremedlemmer og varamedlemmer fortsetter vanlig praksis ift. styrehonorar dvs. at honoraret godkjennes etterskuddsvis som et samlet beløp som fordeles blant styrets medlemmer (nå utenom styreleder).

Styrets innstilling

Saken vedtas slik den er foreslått

Forslag til vedtak

Saken vedtas slik den er foreslått



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder for 2 år foreslås:

- Tore Beitveit, Nordåsveien 96

Foreslått kandidat er ekstern og honoraret er avtalt på forhånd. Valget hans forutsetter at sak 11 vedrørende honoraret han vil motta vedtas av generalforsamlingen.

B. Styremedlemmer

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Alle styremedlemmer som ikke var på valg har trukket seg ila året. Det foreslås derfor styremedlemmer for ett og to år under.

Som styremedlemmer for to år foreslås:

- Anne Mette Undlien, Nordåsveien 31
- Knut Hole, Lusetjernveien 63

Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

- Hans Henrik Hvoslef, Nordåsveien 22A
- Asife Ademaj, Nordåsveien 53

C. Som varamedlemmer foreslås:

- 1) Dimitrii Bondarenko Griffin, Nordåsveien 21C
- 2) Rastam Hajo, Lusetjernveien 89
- 3) Matthes Alpheis, Lusetjernveien 87

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Hans Henrik Hvoslef, Nordåsveien 22A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

- Knut Hole, Lusetjernveien 63

E. Som valgkomité foreslås:

- Ingrid Kleppenes Verne, Lusetjernveien 95
- Heidi Johansen, Nordåsveien 25



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Beitveit

Valg av 2 styremedlem 2år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2år:

- Anne Mette Undlien
- Knut Hole

Valg av 2 styremedlem 1år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1år:

- Asife Ademaj
- Hans Henrik Hvoslef

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dimitrii Bondarenko Griffin
- Matthes Alpheis
- Rastam Hajo

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Heidi Johansen
- Ingrid Kleppenes Verne

Sak 13

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:

- Hans Henrik Hvoslef



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Knut Hole



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Helen Brøndehaug	Gamlelinja 34 C
Nestleder	Hans Henrik Hvoslef	Nordåsveien 23 A
Styremedlem	Pau Canals Fernandez	Nordåsveien 23 B
Styremedlem	Wanja Elisabeth Karlsen	Lusetjernveien 117
Styremedlem	Karen Kleivtun	Lusetjernveien 119
Varamedlem	Ardalan Fadai	Lusetjernveien 67
Varamedlem	Dmitrii Bondarenko Griffin	Nordåsveien 21 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hans Henrik Hvoslef Nordåsveien 23 A

Varadelegert

Karen Kleivtun Lusetjernveien 119

Valgkomiteen

Kaia Kjølbo Rød Nordåsveien 61
Ingrid Kleppen Verne Lusetjernveien 95

Kontaktinformasjon

Styret avholder beboers halvtime og styremøte hver første mandag i måneden kl 19:00. Du finner oss i styrerommet i kjelleren på lavblokka Nordåsveien 21. Her kan du også få fylt på vaskekort o.l.

Ellers kan styret nås på epost nordreasgarden@styrerommet.no eller via meldingstjenesten på vibbo.no. Du finner også oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon på Vibbo. Styret anbefaler alle om å laste ned Vibbo-appen for enkelt å få informasjon og for rask kommunikasjon med styret.

Ved akutte hendelser kan styret nås på telefon 924 60 624.

**Generelle opplysninger om Nordre Åsgården Borettslag**

Borettslaget består av 117 andelsleiligheter.

Nordre Åsgården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948253534, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 111

Første innflytting skjedde i 1986. 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 Åsgården Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Ingen vesentlige avvik på inntekts- eller kostnadssiden.

Driftsinntektene, driftskostnader og finanskostnader er omtrent som budsjettet.

Det forekommer avvik i forhold til enkeltposter.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

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

Lån

Nordre Åsgården Borettslag har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar for 2024 er budsjettet med kr 152 000,-
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene og leietillegg for påbygg fra 01.01.2024. Samtidig ble akonto-beløp for fjernvarme redusert med 41,2%.
Leietillegg for kollektivt bredbånd ble justert med kr 16,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Åsgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Åsgården Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2023-årsrapport og årsregnskap.pdf



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-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, 12. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	2 658 603	3 602 121	2 658 603	2 437 637
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	347 595	-370 073	308 000	396 000
Tilbakeføring av avskrivning	15 0	28 124	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -419 433	-600 905	-60 000	-377 000
Innsk. øremerk. bankkto	-149 128	-664	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-220 966	-943 518	248 000	19 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 437 637	2 658 604	2 906 603	2 456 637
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	2 947 642	4 224 949		
Kortsiktig gjeld	-510 005	-1 566 345		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	2 437 637	2 658 604		



NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 628 259	8 093 613	8 702 000	7 404 000
Andre inntekter	3	130 744	64 733	40 000	80 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		8 759 003	8 158 346	8 742 000	7 484 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-35 250	-36 000	-42 000
Styrehonorar	5	-300 000	-250 000	-250 000	-300 000
Avskrivninger	15	0	-28 124	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 000	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-142 665	-136 915	-144 000	-152 000
Konsulenthonorar	7	-70 294	-38 863	-50 000	-50 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-1 628 500	-2 091 755	-1 015 000	-1 320 000
Forsikringer		-500 511	-455 660	-501 000	-551 000
Kommunale avgifter	9	-1 143 980	-922 184	-1 059 000	-1 286 000
Energi/fyring	10	-1 761 594	-2 231 485	-2 580 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-698 225	-610 232	-630 000	-734 000
Andre driftskostnader	11	-767 334	-921 294	-785 000	-809 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 089 428	-7 755 163	-7 082 000	-5 458 000
DRIFTSRESULTAT		1 669 576	403 183	1 660 000	2 026 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	68 183	29 211	15 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 390 164	-802 467	-1 367 000	-1 650 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 321 981	-773 256	-1 352 000	-1 630 000
ÅRSRESULTAT		347 595	-370 073	308 000	396 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		347 595	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-370 073		



NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 253 534, KUNDENR. 502

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	52 194 175	52 194 175
Tomt		1 278 299	1 278 299
Andre varige driftsmidler	15	1	1
Aksjer og andeler	16	243 800	243 800
Øremerkede bankinnskudd		149 591	4 277
Miljøbankkonto, øremerket		180 052	126 062
SUM ANLEGGSMIDLER		54 045 917	53 846 613
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		34 169	9 264
Forskuddsbetalte kostnader		30 155	25 093
Driftskonto OBOS-banken		978 249	1 944 430
Sparekonto OBOS-banken III		1 905 069	2 246 162
SUM OMLØPSMIDLER		2 947 642	4 224 949
SUM EIENDELER		56 993 559	58 071 562
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		12 668 619	12 321 024
SUM EGENKAPITAL		12 680 319	12 332 724
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 851 326	28 270 759
Borettsinnskudd	18	15 776 300	15 776 300
Avsetning bomiljøtiltak	19	175 610	125 434
SUM LANGSIKTIG GJELD		43 803 236	44 172 493
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		331 727	1 559 994
Påløpte renter		139 332	6 351
Påløpte avdrag		32 300	0
Annen kortsiktig gjeld	20	6 646	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		510 005	1 566 345
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		56 993 559	58 071 562



9

Nordre Åsgården Borettslag

Pantstillelse	21	71 504 700	71 504 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024
Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Ann Helen Brendehaug

Pau Canals Fernandez

Wanja Elisabeth Karlsen

Karen Kleivtun

Hans Henrik Hvoslef

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 198 904
Brensel	2 496 147
Kabel-TV	657 540
Garasjeleie	144 000
Trappevask	119 448
Leietillegg for påbygg	8 520
Eiendomsskatt	3 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 628 259

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	5 305
Ladestrøm	97 591
Viderefakturering kostnader Boligbygg Oslo KF	27 848
SUM ANDRE INNETEKTER	130 744

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

Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

I tillegg har styret fått dekket Julebord for kr 13 200, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 388
SUM KONSULENTHONORAR	-70 294

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

IBR Innstallasjon og Byggservice As	33 728
Ista innstallasjon for system for individuell måling	-85 670
VVS-arbeider	-139 059
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-191 001
Drift/vedlikehold bygninger	-922 639
Drift/vedlikehold VVS	-144 308
Drift/vedlikehold elektro	-72 759
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-53 928
Drift/vedlikehold brannsikring	-133 307
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-69 578
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 097
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-19 883
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 628 500

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 705
Vann- og avløpsavgift	-731 320
Feieavgift	-1 275
Renovasjonsavgift	-407 680
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 143 980

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-166 433
Fjernvarme	-1 595 160
SUM ENERGI / FYRING	-1 761 594

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 799
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-25 093
Vaktmestertjenester	-391 131
Renhold ved firmaer	-270 000
Andre fremmede tjenester	-31 408
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 200
Andre kontorkostnader	-1 201
Telefon/bredbånd	-2 725
Bank- og kortgebyr	-4 151
Velferdskostnader	-8 627
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-767 334

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 148
Renter av sparekonto i OBOS-banken	64 035
SUM FINANSINNTEKTER	68 183

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 105 600
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-79 157
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-205 407
SUM FINANSKOSTNADER	-1 390 164

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

Kostpris/Bokf.verdi 1987	52 426 175
Avgang 1993	-232 000
SUM BYGNINGER	52 194 175

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.191/bnr.111

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2020	112 500	
Avskrevet tidligere	-112 499	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Multinett AS og i Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia AS. Disse investeringene er regnskapsført etter kostmetoden, det vil si at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

I tillegg har selskapet tidligere eid aksjer i Holmlia Vaktmesterservice AS. Disse ble solgt i 2018, men den bokførte verdien av disse ble først nedskrevet i 2019.

verdi	Antall aksjer	Pålydende	Balanseført
Multinett AS	12	150	1 800
Barne-og Ungdomssenteret på Holmlia AS	242	1 000	242 000
SUM AKSJER			243 800

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-3 500 000	
Nedbetalt tidligere	-18 960 786	
Nedbetalt i år	256 776	
		-22 204 010

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2017	-1 990 000	
Nedbetalt tidligere	374 880	
Nedbetalt i år	53 089	
		-1 562 031

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	-2 694 853	
Nedbetalt i år	109 568	
		-4 085 285

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-27 851 326**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987 -15 728 400

Opprinnelig 2010, leilighet nr 1070 -47 900

SUM BORETTSINNSKUDD **-15 776 300**

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak -175 610

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD **-175 610**

NOTE: 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Utlegg beboere, utbetales i 2024 -6 646

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-6 646**

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 776 300
Pantelån	27 851 326
Påløpte avdrag	32 300
TOTALT	43 659 926

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

Bygninger	52 194 175
Tomt	1 278 299
TOTALT	53 472 474

Styrets arbeid

Styret har i 2023 avholdt 10 fysiske styremøter med beboers halvtimer, i tillegg til løpende arbeidsmøter ved behov. Sentralt for arbeidet har vært et mål om å få bedre oversikt over og oppdatere borettslagets mange avtaler med tredjepartstjenester, samt å skape et trygt og hyggelig bomiljø. Styret har avholdt et beboermøte i tillegg til et informasjonsmøte om ny elbillade-leverandør. Vi har også avholdt julegrantenning for store og små, med godt oppmøte og hyggelig korpsmusikk. Ila. året hadde vi to ordinære dugnader, garasjedugnad og en egen dugnad for å få revet den gamle trappen mellom rekkehusene i Nordåsveien. Beboerne har vært fantastiske til å stille opp for nærmiljøet sitt!

Under årsmøtet i 2023 ble det opprettet en Garasjekomiteé som har jobbet aktivt og samarbeidet med styret om å få innsikt i vedlikeholdsomfang og gjenopprettet et eget garasjefond i borettslagets regnskap. Garasjekomiteen har skrevet en egen årsrapport som kan leses under.

På våraparten ble det gjort en kartleggingsrunde hvor alle boliger med vinduer og verandadører som enten var brannfarlige pga. skadet åpne/lukke-mekanisme, eller der hvor det var fare for at vinduer skulle falle ut av fasaden, ble skiftet ut. Arbeidet ble gjennomført ila. sommermånedene, samtidig som det ble bygget ny trapp mellom rekkehusene i Nordåsveien, og råtten kledning ble skiftet på fellesområdene i både Nordåsveien og Lusetjernveien.

Ila. våren ble også fjernvarmeprosjektet som har løpt over flere år ferdigstilt. Individuell avlesning av fjernvarme og varmtvann ble satt igang fra september.

I oktober fikk alle boenheter med bakkekontakt lagt ut sporfilmer for å måle radon og kartlegge behovet for tiltak, ca. ti år etter forrige runde. Resultatene av målingene har i skrivende stund nettopp tikkert inn og styret jobber med å iverksette tiltak der det vil være behov for det.

På høsten gjennomførte Styret en omfattende brannvernkontroll hvor man også fikk rettet opp tiltak der det var behov for dette. Norsk Brannvern var i mai/juni innom på sin rutinemessige sjekk i alle boenheter og alle fikk nye brannslukningsapparater utdelt. Det ble også satt opp nye brannslukningsapparater i trappeoppgangene. I tillegg ble det opprettet en driftsavtale for brannvarslingsanlegget i blokkene med Elektro Nettverk Service AS, som gjennomførte sin første sjekk i januar 2024.

På senhøsten ble det gjennomført en full gjennomgang av borettslagets elektriske anlegg og ila. vintermånedene januar / februar 2024 ble avvik av særlig alvorlighetsgrad utbedret. På sikt vil borettslaget trenge å skifte til led-belysning i trappeoppgangene på blokkene. Dette foreslås satt inn i en langtidsplan og gjennomført i 2026, da er lampene 20 år gamle.

I tillegg til dette har styret fått skiftet sylindere i alle utgangsdører i blokkoppgangene og har nå systemnøkler til dørene om de elektroniske brikkene ikke vil virke (f.eks. ved strømbrudd). Alle avløpskummer i borettslaget har blitt renset. Styret har gjennomgått og signert ny arbeidsinstruks med vaktmesterselskapet Christiania Forvaltning og mottar nå ukentlige rapporter på arbeidet som gjennomføres. Det siste styret har fått utført før årsmeldingen skulle skrives, var en ny driftsavtale for billadeanlegget, med Current. Dette kom i stand etter at EvBox med relativt kort frist besluttet å legge ned sin drifting av billaderne.



Borettslaget har det siste året brukt Vibbo aktivt for kommunikasjon med styret. Der har styret også sendt ut nyhetsbrev om styrets arbeid ved behov, og løpende oppdatert beboerne der det har vært nødvendig.

Styret er glade for alt engasjement og konstruktive tilbakemeldinger vi har fått fra beboerne gjennom året! Vi opplever det som at borettslaget har god dialog og at vi tar vare på hverandre, takk!

Garasjekomiteens årsmelding

Vi har utarbeidet historikk og organisasjonsform for garasjekomiteen.

Invitert til garasjedugnad. Det var godt oppmøte.

Komiteen har hatt flere møter med styret for å finne rett fordelingsnøkkel av garasjeleien.

Har vært på befaring og i møte med Søndre Åsgården borettslag for å høre hva de har gjort med setningsskader.

Vi har utarbeidet en beskrivelse på ønsket utført arbeid og levert flere forslag på firma som kan utbedre setningsskadene, til styret.

Så langt har vi ikke fått noen til å utføre arbeidet.

Befaring i Lusetjernveien for å se på en garasje etter melding om at bakken sprekker opp og synker ned.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597121.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader.

OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.



Forkjøpsrett

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie / bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS, oef@obos.no.

Vaktmester

Nordre Åsgården Borettslag har avtale om vaktmestertjenester med Christiania Forvaltning. Disse kan kontaktes på telefon 22 38 38 38. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Garasjer

Garasjene følger leiligheten ved salg eller overdragelse av denne, men kan også omsettes separat. Det kan ikke noteres pantekrav knyttet til garasjeobjektet. Vær oppmerksom på at garasjen må overføres i forbindelse med salg. Megler må passe på å ta inn i kjøpekontrakten at garasje medfølger. Hvis garasjen selges separat må styret godkjenne overdragelsen. OBOS må registrere overdragelsen, og ny eier må underskrive leiekontrakt før leiligheten overdras.

Ei-billading

Borettslaget benytter seg per dags dato av EvBox sine elbilladebokser. Elbilladerne er driftes av Current. Eiere som vil installere lader i egen garasje må kontakte styret på nordreasgarden@styrerrommet.no.

Nøkler / skilt

Ved behov for nye nøkkelbrikker til fellesområder skal styret kontaktes på nordreasgarden@styrerrommet.no eller via Vibbo. Ny nøkkelbrikke koster kr 150,- per dags dato. Det er ingen rutine for å beskaffe nye navneskilt til postkasser eller ringeklokke, men styret kan være behjelpelige med å skrive ut dymo-lapp.

Vaskeri

Fellesvaskeriet er i Nordåsveien 23 og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Betalingskort fås kjøpt eller kan fylles på under Beboers halvtime hver første mandag i måneden kl 19:00-19:30.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe pulverapparat, mens andelseier selv må besørge røykvarslere, samt sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Borettslaget har en avtale med Norsk Brannvern hvor de er innovert alle boenheter for å sjekke at utstyret er i forskriftsmessig stand hvert 2.-3. år. Dersom utstyret er defekt utover dette, meldes dette til styret. Blokkene i Nordåsveien 21 og 23 har sentralt brannvarslingssystem. Det er ikke lov å koble fra eller justere disse brannvarslere på noe vis.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023

- Radonmålinger i alle boliger med bakkekontakt.
- Brannvernkontroll med opprettende tiltak der det var behov. Alle boenheter fikk utdelt nytt brannslukningsapparat.
- Full gjennomgang av borettslagets elektriske anlegg med opprettende tiltak der det var behov.
- Opprettet driftsavtale for brannvarslingsanlegg i blokkene med Elektro Nettverk Service AS.
- Skiftet vinduer og dører som har vært brannfarlige eller umulig å lukke / åpne.
- Skiftet kledning på fellesområder.
- Bygd ny trapp mellom rekkehusene i Nordåsveien.
- Slutførte prosjektet med individuell fjernvarmemåling.
- Oppgradert til ny tørketrommel i fellesvaskeriet. Byttet varmeelement i vaskemaskinene.
- Byttet sylindere og fått nye systemnøkler til utgangsdørene i blokkoppgangene.
- Opprettet Garasjekomiteé og opprettet eget garasjefond i regnskapet med tilbakevirkende kraft.
- Renset opp i alle avløpskummer i borettslaget.
- Gjennomgått og signert ny arbeidsinstruks og kontrakt med Christiania Forvaltning og Eiendom om vaktmestertjenester.
- Gjort ny avtale med Current om drifting av billadeanlegget i borettslaget.

2022

- Installert målere og ventil for individuell avlesning av fjernvarme og varmtvann. Årlig brannvernrunde + nye brannslukningsapparat i alle boenheter.
- Grundig befaring og hogst av farlige og råtne trær i borettslagets skogholt. Rydding av borettslagets fellesboder.
- Oppdatert Vibbo med mye informasjon til beboere, samt laget rutiner for bedre kommunikasjonsflyt i borettslaget, inkl. månedlige nyhetsbrev.
- Utbedret en stor lekkasje på rørsystemet til fjernvarme i gaten utenfor Nordåsveien 21.
- Avsluttet et lengre leieforhold som har vært til stor slitasje og uro for naboer. Installert nye elbilladere.
- Gjennomført et stort opprydningsarbeid og rutiner for elbilladeinstallasjoner og vedlikehold.
- Gjennomført et stort opprydningsarbeid for å reetablere garasjefond som egen post i regnskapet og etablere en garasjekomiteé.
- Avholdt sommerfest, julegranterning og allmøte for beboere + to dugnader.



2021

- Asfaltering av parkeringsplass i Nordåsveien
- Bytte av termostat og ventiler i alle enheter
- En ny El-bil lader
- Ny vedlikeholdsavtale vedrørende Radonsug med Byggmesterkontoret Fornyet avtale med Telia vedrørende internett og kabel-TV

2019

- Skiftet gavl på kortsidene av rekkehus
- Nytt brannvarslingsanlegg for blokkene
- Inngått avtale med norsk brannvern for oppfølging av brannsikkerhet Lagt opp infrastruktur og installert el-bil ladestasjoner

2018

- Ferdigstilt takprosjektet på blokker og rekkehus Oppgradert lekeklassene i borettslaget
- Byttet ut deler av utebelysningen i Lusetjernveien Ventilasjonskanalene ble rensset
- Gjenoppbygde bod utenfor Nordåsveien 23C
- Startet kartlegging av tilstand på fjernvarmeanlegget Byttet ut røykvarslere i fellesarealene

2017

- Startet takprosjektet og div vedlikehold. Byttet postkasser.
- Utskiftning av brannslukkere. 2016 Bytte av dører.

2015

- Nye postkasser etter krav posten Nye skilt ved innkjøring og kompost
- Fiberkabel til tv og Internett
- Ny fellesavtale for tv og Internett Nytt betalingssystem på fellesvaskeri

2014

- Montasje av tre bommer Slutføring av radonsikring Reparasjon av hull i asfalt

2013

- Diverse vedlikehold. Ny bom ved innkjøring fra parkeringsplass i Nordåsveien. Rehabilitering og male av fasade på garasjene.
- Utbedret enheter som hadde for høye verdier av radon.
- Utbedre hull i asfalt.
- Prøveprosjekt på tilbakeslagsventiler på tappevannet.

2012

- Diverse vedlikehold. Skiftet ut mye panel og malt all utvendig fasade.
- Byttet utelamper ved inngangene til blokkene.
- Montert strømuttak for å ha lettere tilgang til strøm ved dugnaden.

**2011**

- Diverse vedlikehold. Det er skiftet ut en del lamper på utebodene i Nordåsveien og Lusetjernveien. Dette er noe som blir gjort fortløpende etter som de går i stykker. Vi har fortsatt med reovering av oppgangene. Oppgangene har fått dimmere på lampene sine slik at de nå er mer miljøvennlige og det vil forhåpentligvis hjelpe borettslaget med å senke strømutfgiftene. Det som gjenstår her er nye postkasser og miljøvennlige utelamper.
- Det er montert brann-/røykvarslere i alle oppgangene.

2010

- Ferdigstilling av lekeplassen.

2009

- Diverse vedlikehold. Takrenner i blokkene og rekkehusene ble renset, og ødelagte deler på takrenner/nedløp skiftet.
- Skiftet ut lamper på utebodene i Nordåsveien og Lusetjernveien. Skiftet ut en av vaskemaskinene i fellesvaskeriet.
- Sommer/høst 2009 har vi nedlagt en betydelig jobb for å få oppjustert borettslagets lekeplasser i henhold til Norsk Standard og sikkerhet på lekeplassen. Selve oppjusteringen vil utføres våren 2010. Totalrenovering oppgangene i Nordåsvn. 21.
- Garasjeveggene i Lusetjernveien har blitt skiftet.

2008

- Renset ventilasjonskanalene.
- Ventilasjonskanalene i blokker og rekkehus ble renset.

2007

- Nye containerskap for husholdningssøppel.

2006

- Blokkene og rekkehusene ble malt. 2004 Montert innkastluker på søppelbodene.
- Malt garasjene.
- Montert nye takrenner på garasjene.

2003

- Montert 4 utelamper på p-plass

2001

- Nytt brannvernustyr i alle leiligheter

2000

- Branninspeksjon ble foretatt i regi av Brannvernforeningen.
- OBOS Prosjekt AS utarbeidet en vedlikeholdsrapport for borettslaget.
- 1999 Blokker og rekkehus ble beiset.
- En del vifter ble reparert/byttet ut

1998

- Blokketaken ble reparert. Antenneanlegget ble oppgradert.



1997

- Oppganger i blokkene ble pusset opp.

1995

- Installert pollettautomater i vaskeriet.

1992

- Det var en stor lekkasje i bakken utenfor Nordåsvn 35. Borettslaget saksøkte
- entreprenøren, ORAS, og oppnådde et forlik om erstatning på kr 250.000. 1991 Det ble satt opp bommer på gangveiene.
- Det ble installert port-telefonanleggi blokkene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 502 Selskapsnavn: Nordre Åsgården 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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Daniel Walter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Wanja Karlsen og Dmitrii Griffin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer - styrehonorar</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 300.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Utskiftning av vinduer og dører

Når det er behov for det, engasjeres Obos Prosjekt til å igangsette prosjektet med å skifte dører og vinduer.

- For
 Mot

Sak 7 Trygghet i borettslaget

Styret vil utrede behovet for preventive tiltak for å motvirke kriminalitet, hærverk og vold i borettslaget og iverksette tiltak med et kostnadsbilde på inntil kr 100.000.

- For
 Mot

Sak 8 Øke kapasitet på ladeinfrastruktur.

Styret har tillatelse til å utvide kapasiteten for elbil-lading med inntil 6 ladepunkter eller utgifter tilsvarende kr 250.000 i NV og/eller LV. Styret har tillatelse til å innhente tilbud og inngå avtale med ny leverandør av ladebokser.

- For
 Mot

Sak 9 Elbil-lader til felles bruk på begge parkeringsplassene

Det etableres en elbil-lader med inntil 22 kW effekt i Lusetjernveien, og en tilsvarende i Nordåsveien.

- For
 Mot

Sak 10 Trimming av "hundremeterskogen"

Kutte toppene på trærne i "hundremeterskogen " for å få mer sol i hagene til rekkehusene i Nordåsveien.

- For
 Mot



Sak 11 Fastsettelse av honorar til ekstern styreleder for kommende periode

Saken vedtas slik den er foreslått

- For
 Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Tore Beitveit

Styremedlem 2år (kun 2 skal velges)

- Anne Mette Undlien
 Knut Hole

Styremedlem 1år (kun 2 skal velges)

- Asife Ademaj
 Hans Henrik Hvoslef

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Dimitrii Bondarenko Griffin
 Matthes Alpheis
 Rastam Hajo

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

- Heidi Johansen
 Ingrid Kleppenes Verne

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Hans Henrik Hvoslef

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Knut Hole



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.