



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 505 699	8 759 003
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 505 699</b>	<b>8 759 003</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	342 300
Annen driftskostnad		6 295 217	6 747 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 751 617</b>	<b>7 089 428</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>754 082</b>	<b>1 669 576</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		74 619	68 183
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 619</b>	<b>68 183</b>
Annen finanskostnad		1 602 617	1 390 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 602 617</b>	<b>1 390 164</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 527 998</b>	<b>-1 321 981</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-773 916</b>	<b>347 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-773 916</b>	<b>347 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-773 916</b>	<b>347 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-773 916	347 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-773 916</b>	<b>347 595</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		335 030	329 642
Sum finansielle anleggsmidler		578 830	573 442
Sum anleggsmidler		54 051 305	54 045 917
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 620	34 169
Andre fordringer		58 863	30 155
Sum fordringer		74 483	64 324
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 511 931	2 883 318
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 511 931	2 883 318
Sum omløpsmidler		1 586 414	2 947 642
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 637 720</b>	<b>56 993 559</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		11 700	11 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>11 700</b>	<b>11 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 894 703	12 668 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 894 703</b>	<b>12 668 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 906 403</b>	<b>12 680 319</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 479 037	27 851 326
Øvrig langsiktig gjeld		15 801 233	15 951 910
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 280 270</b>	<b>43 803 236</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 280 270</b>	<b>43 803 236</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 694	171 632
Leverandørgjeld		428 826	331 727
Skyldige offentlige avgifter		13 527	
Annen kortsiktig gjeld			6 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>451 047</b>	<b>510 005</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 731 317</b>	<b>44 313 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 637 720</b>	<b>56 993 559</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 471843

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 948 253 534  
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 505 699	8 759 003
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 505 699</b>	<b>8 759 003</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		456 400	342 300
Annen driftskostnad		6 295 217	6 747 128
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 751 617</b>	<b>7 089 428</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>754 082</b>	<b>1 669 576</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		74 619	68 183
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>74 619</b>	<b>68 183</b>
Annen finanskostnad		1 602 617	1 390 164
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 602 617</b>	<b>1 390 164</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 527 998</b>	<b>-1 321 981</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-773 916</b>	<b>347 595</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-773 916</b>	<b>347 595</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-773 916</b>	<b>347 595</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-773 916	347 595
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-773 916</b>	<b>347 595</b>



Organisasjonsnr: 948 253 534  
NORDRE ÅSGÅRDEN BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
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
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		243 800	243 800
Andre fordringer		335 030	329 642
Sum finansielle anleggsmidler		578 830	573 442
Sum anleggsmidler		54 051 305	54 045 917
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 620	34 169
Andre fordringer		58 863	30 155
Sum fordringer		74 483	64 324
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 511 931	2 883 318
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 511 931	2 883 318
Sum omløpsmidler		1 586 414	2 947 642
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 637 720</b>	<b>56 993 559</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



<b>Egenkapital</b>		
<b>Innskutt egenkapital</b>		
Annen innskutt egenkapital	11 700	11 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>11 700</b>	<b>11 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	11 894 703	12 668 619
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 894 703</b>	<b>12 668 619</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 906 403</b>	<b>12 680 319</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 479 037	27 851 326
Øvrig langsiktig gjeld	15 801 233	15 951 910
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>43 280 270</b>	<b>43 803 236</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>43 280 270</b>	<b>43 803 236</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 694	171 632
Leverandørgjeld	428 826	331 727
Skyldige offentlige avgifter	13 527	
Annen kortsiktig gjeld		6 646
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>451 047</b>	<b>510 005</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 731 317</b>	<b>44 313 240</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>55 637 720</b>	<b>56 993 559</b>



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 2025

## Innkalling

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 7. april kl. 18:00 og lukker 10. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/502>

Det holdes også et frivillig møte 7. april kl. 18:00 , Styrerommet i Nordåsveien 21.

### 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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Fastsettelse av honorar til valgkomitéen
7. Fastsettelse av honorar til garasjekomitéen
8. Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging
9. Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer
10. Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer
11. Valg av tillitsvalgte
12. 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 den foreslåtte møtelederen 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.

### Forslag til vedtak

Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien 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 at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 0502 Nordre Åsgården Borettslag.pdf
- 2. 502 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av 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

### Fastsettelse av honorar til valgkomitéen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomitéens medlemmer



Sak 7

## Fastsettelse av honorar til garasjekomiteén

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for garasjekomiteén foreslås satt til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomiteéns medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for garasjekomiteén settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomiteéns medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

Sak 8

## Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget har i dag har noen særskilte regler i vedtektene om påbygging utover det som er basert på borettslagslovens lovtekst og tatt inn vedtektenes pkt 8-3(2) og 4-3(1)

Det foreslås at det tas inn i vedtektene en helt ny bestemmelse om påbygging. Denne kan naturlig gå inn som ny paragraf 4-4.

Følgende ny ny vedtektsbestemmelse foreslås:

### 4-4 Påbygging/ombygging

*Tilbygg/påbygginger og andre bygningsmessige endringer krever forutgående søknad og godkjenning i medhold borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for påbygg/tilbygg i borettslaget.*

*Borettslaget har vedtatt særskilte regler for tilbygg/påbygg av leilighetene og verandaer. Andelseier som ønsker å bygge ut sin leilighet plikter å sette seg inn i de til enhver tid gjeldende regler for tilbygg og andre bygningsmessige endringer og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak. Søknader som gjelder tilbygg/påbygg innenfor de til enhver tid gjeldende rammer og retningslinjer kan avgjøres av styret. Andre bygningsmessig endringer utover dette, må ha samtykke fra generalforsamlingen, jf. vedtektenes pkt 8-3(2).*

*Godkjenning av søknad om påbygging forutsetter at andelseier inngår forpliktende avtale med borettslaget. Avtale inngått mellom andelseier og borettslaget vedrørende påbygging er også bindende for senere eiere av andelen.*

Styrets innstilling

Nytt pkt 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

Forslag til vedtak

Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.



Sak 9

## Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer

Forslag fremmet av:

Liv Marie Skaare Baden

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter legger ansvaret for vedlikehold og reparasjon av radiatorer på hver enkelt andelseier. Dette har ført til varierende kvalitet på vedlikeholdet og manglende helhetlig oversikt over radiatorernes tilstand i borettslaget. Siden radiatorene er fast inventar og en kritisk del av felles oppvarmingssystem (fjernvarme), er det både praktisk og økonomisk hensiktsmessig at borettslaget overtar ansvaret. Et felles ansvar gir bedre kontroll, mer effektivt vedlikehold og mulighet til gunstigere avtaler med leverandører.

Forslag til vedtak:

1. Ansvaret for radiatorernes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget.
2. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som følger:

Forslag til ny tekst i vedtektene

### *5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt*

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser, nøkler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Alle installasjoner som ikke er gjort i borettslagets regi er andelseiers ansvar.

*(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)*

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som innvendige rør fra og med leilighetens hovedinntak, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, ildsteder, låser og nøkler (herunder låser og nøkler til uteboder og garasjer), inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, utvendige kraner i rekkehusene, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

*(I dette avsnittet er ordet radiator fjernet)*

### *5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger, av vinduer og ytterdører til boligen, herunder nødvendig utskifting av termoruter, avtrekksvifter på tak, samt reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann.

*(I dette avsnittet er ordene "utskifting av radiatorer med tilhørende rørledninger" og setningen "Borettslaget har også ansvar for måleutstyr for individuell avregning av forbruk av varme og varmtvann" lagt til)*

Styret gis fullmakt til å iverksette endringen.



## Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Styret vil likevel fremme ytterligere endringer i § 5-1 for å sikre helhetlig forvaltning av varmesystemet herunder radiatorene i borettslaget, se sak 10.

## Forslag til vedtak

Ansvar for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

## Sak 10

### Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget kan på grunn av varmesystemets alder forvente en økning i antallet vannlekkasjer i varmesystemet. Dette kan igjen føre til flere forsikringssaker. Forsikringen dekker per i dag kun følgeskader etter vannlekkasjer, mens selve reparasjonsarbeidet på skadestedet må dekkes av borettslaget selv. Dette kan medføre betydelige kostnader i tiden fremover.

Erfaring viser at vannlekkasjene ofte oppstår fordi andelseiere selv har utført arbeid på radiatorer og rørsystemer uten nødvendig kompetanse eller tillatelse. Eksempler på dette er løsnet radiatorfeste, som har medført rørbrudd, eller midlertidig fjerning av radiatorer ved oppussing uten bruk av nye pakninger ved remontering.

For å holde kostnadene nede fremover, er det avgjørende å forebygge slike skader. Et viktig tiltak vil derfor være å tydeliggjøre hvilket ansvar den enkelte andelseier har når det gjelder vedlikehold og korrekt bruk av radiatorer og tilhørende rørsystemer.

## Styrets innstilling

Styret foreslår følgende nye punkter under § 5-1 Andelseiers vedlikeholdsplikt:

Nytt punkt 5.1 (9): « *Andelseier skal uten opphold melde fra til styret ved mistanke om feil eller skade på varmesystemets komponenter*»

Nytt punkt 5.1 (10): «*Andelseier har ikke rett til å fjerne radiator, løsne radiatorfeste eller på annen måte forandre radiatoren, eller gjøre inngrep i eller modifisere oppvarmingssystemet uten styrets skriftlige samtykke, jf artikkel 4-3(2).*»

Styret anbefaler årsmøtet å vedta de foreslåtte vedtektsendringene for å sikre økt bevissthet, bedre vedlikehold og redusert risiko for vannskader og økonomiske tap i borettslaget.

## Forslag til vedtak

Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- \_ N/A  
Ikke funnet kandidat til styremedlem
- \_ N/A\_  
Ikke funnet kandidat til styremedlem

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elin Volder Rutle
- Ruta Halvorsen

**Valg av 2 valgkomitèmedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitèmedlem:

- Heidi Johansen
- Matthes Alpheis

Sak 12

## 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:

- Knut Gustav Hole

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Mette Undlien



## Styrets årsrapport

### 1. Innledning

Denne rapporten fra styret dekker perioden fra forrige årsmøte i april 2024. Merk at rapporten omfatter styreperioden, mens årsregnskapet følger kalenderåret.

Styret har siden årsmøtet i april bestått av følgende medlemmer:

- Tore Beitveit, styreleder, Nordåsveien 96 (ikke boende i Nordre Åsgården borettslag)
- Hans Henrik Hvoslef, nestleder, Nordåsveien 23A
- Anne Mette Undlien, Nordåsveien 31
- Knut Gustav Hole, Lusetjernveien 63
- Asife Ademaj, Nordåsveien 53. Gikk ut av styret da hun flyttet under høsten.

Varamedlemmer:

- Rastam Hajo, Lusetjernveien 89
- Matthes Alpheis, Lusetjernveien 87
- Dimitrii Bondarenko Griffin, Nordåsveien 21C - trakk seg fra vervet i mai.

Hans Henrik Hvoslef var delegat i OBOS generalforsamling.

### 2. Styrets arbeid

Styret har hatt månedlige styremøter, med unntak av i sommerferien. I tillegg har styret hatt møter for å følge opp aktuelle saker når dette har vært nødvendig. Styret bruker en gruppe i Vibbo for å diskutere og forberede saker mellom møtene.

Hovedkanalen for kommunikasjon mellom styret og beboerne er Vibbo. Her publiseres nyhetsartikler når styret ønsker å informere, og det finnes også flere temaartikler med fast, nyttig informasjon om ulike emner for beboerne. Styret ønsker dialog med beboerne, og det oppfordres til å komme med innspill og spørsmål via Vibbo.

Det har blitt utført vedlikeholdsarbeid gjennom hele året og i et større omfang enn hva som var tenkt da budsjettet for året ble satt opp.

#### Utført vedlikehold

**Garasjer:** Garasjekomiteen ved Vidar Johansen, Arben Mucollari, Tone Bjerved og Knut Hole (styrets representant) har satt fokus på vedlikehold av garasjene. Alle garasjetak er vasket. Firmaet IRB har forsterket grunnen ned mot skolen ved garasje 1 og 9 i Lusetjernveien. Karshusgarasjene er engasjert for å utføre service på garasjeportene. Det er etablert regnskap for garasjene, som vil fremgå av en note i årsregnskapet for fremtiden. Garasjekomiteen har startet prosessen med innhenting av pris for maling/beising av garasjene, med mål om å få gjort dette i løpet av 2025.

**Ladestasjoner for elbil:** Gjennom hele styreperioden har det blitt jobbet intenst med utfordringer knyttet til ladestasjonene. Det har vært svært krevende å få felles laderne 1 - 6 i Lusetjernveien tilbake i drift. Rekken av utfordringer har vært lang, men siste status er at disse laderne endelig er operative igjen. Det gjenstår å løse utfordringer som kommer som følge av utfasing av 2G-nettet, som innebærer at en rekke elbilladere i borettslaget må skiftes ut.

**Radon:** Som oppfølging radonmåling som ble gjennomført vinteren 2023/24, ble det installert 13 nye radonpumper i borettslaget. Vi er nå oppe i totalt 35 radonpumper. Det gjennomføres oppfølgingsmåling i de boligene hvor det ble installert nye radonpumper.



Lekeplasskontroll er lovpålagt for borettslag i Norge. Styret har nå engasjert selskapet Aktiv Areal AS for årlig kontroll av lekeplassene. Det ble påvist 9 avvik fordelt på ulike farekategorier i første lekeplasskontroll. Tiltak ble iverksatt umiddelbart etter gjennomført kontroll og alle avvik ble lukket innen fristen som var satt i rapporten.

**Elektrisk arbeid:** Det gjennomføres løpende vedlikehold på det elektriske anlegget i borettslaget, herunder ventilasjonsviftene som er plassert på takene. Det mest synlige tiltaket det siste året er montering av lys på trappen ned til gangveien ved Nordåsveien.

**Diverse vedlikeholdsarbeider:** Det har blitt utført mye annet nødvendig vedlikehold gjennom året. Dette har vært nødvendige utbedringer av vinduer, dører, rør, fasade, bommer, brannalarmanlegg med mere. Det merkes at borettslaget nærmer seg 40 år og det blir stadig mer som må utbedres og fornyes.

**Nye leverandører:**

**Renhold:** Fra desember blir oppgangene i blokkene vasket av renholdsbyrået Partneren AS. Bytte av leverandør har redusert den månedlige kostnaden for vasking med 58 %.

**Energikartlegging:** OBOS Prosjekt AS er engasjert for å gjennomføre energikartlegging av borettslaget. Energikartleggingen vil gi oss en grundig oversikt over mulige tiltak for energisparing og klimasmart rehabilitering.

**Beboeraktiviteter:**

I april mottok borettslaget et nabovarsel fra Bydel Søndre Nordstrand om planene for å bygge midlertidige omsorgsboliger på naboliket ved barnehagen. En aksjonsgruppe ble raskt opprettet, og et beboermøte ble arrangert med blant annet bydelsdirektøren som deltaker. Flere beboere, personer med tilknytning til området og styret sendte inn sine merknader til nabovarselet. Styret engasjerte advokatfirmaet Dalan, som i to omganger utarbeidet merknader på borettslagets vegne. Etter saksbehandling i Plan- og bygningsetaten ble prosjektet skrinlagt.

Den tradisjonelle vårdugnaden ble gjennomført i mai.

### 3. Økonomisk oversikt

**Kommentarer til årsregnskapet:** Inntektene består av innkrevde felleskostnader fra beboerne, samt salg av strøm til ladestasjoner for elbil og bruk av vaskeri. Sum inntekter er kr 7 505 700, som er tilnærmet likt med budsjett.

Driftskostnadene summeres til kr 6 751 600, som er kr 1 293 600 over budsjett. Den vesentligste delen av merforbruket henføres til poster under drift og vedlikehold, som det er redegjort for i avsnittet om styrets arbeid.

Etter finanskostnader er årets resultat negativt med kr 774 000.

**Nærmere om inntektene:**

- Innkrevde felleskostnader er kr 150 000 under budsjett. Dette skyldes at en tenkt økning i felleskostnadene fra 1. juli ved en inkurie ikke ble gjennomført.

**Nærmere om kostnadene:**

- Styrehonorar er kr 100 000 over budsjett. Dette skyldes at ekstern styreleder får utbetalt avtalt honorar månedlig, i stedet ved styreperiodens slutt som er det normale.
- Det ble utført vedlikehold for kr 2 144 000, som er kr 824 400 over budsjett. Sett i forhold til forbruk til vedlikehold de siste årene og det som var nødvendig å gjøre i 2024 er det en erkjennelse at budsjettet har blitt satt for lavt.



- Store poster som forsikringspremie (kr 580 000) og kommunale kostnader (kr 1 293 499) fortsetter å øke. Satsene var kommunisert tidlig fra forsikringsselskap og Oslo kommune, og dermed innarbeidet i budsjett.
- Rentekostnadene ble kr 1 602 600, like under budsjett. Rentenivået var stabilt høyt gjennom året.

#### Budsjett 2025:

Felleskostnadene er økt med 10 % fra 1. januar som følge av det økte kostnadsnivået. Styret må likevel være tilbakeholdne med å sette i gang for mange vedlikeholdsaktiviteter da det er budsjettert med et lavere vedlikeholdsbudsjett enn hva som ble forbrukt i 2024. En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som bør gjennomføres. Denne rapporten er helfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune. Det er videre budsjettert med ytterligere økning av forsikringspremie og kommunale kostnader.

#### 4. Framtidsplaner

En hovedaktivitet dette året er å få utarbeidet energikartleggingsrapport, med konkrete forslag til tiltak som bør gjennomføres. Denne rapporten er fullfinansiert fra staten (Enova) og Oslo kommune og vil være et grunnlag for saker som styret må ta stilling til i årene som kommer. Dette gjelder rehabiliteringsprosjekter som utskifting av vinduer og balkongdører og mulig etterisolering, oppgradering av ventilasjonssystem og fornyelse av varmesystemet.



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 2024, 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 2024, 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 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 09.06.2025 kl 16:02 13 av 29 09.06.2025 kl 16:02 Nordre Åsgården Borettslag.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, 18. mars 2025  
**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. 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	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 437 637</b>	<b>2 658 603</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-773 916	347 595
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-372 289	-419 433
Endring øremerk. bankkto tidligere år		4 442	0
Innsk. øremerk. bankkto		-160 507	-149 128
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-1 302 270</b>	<b>-220 966</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 135 367</b>	<b>2 437 637</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 586 414	2 947 642
Kortsiktig gjeld		-451 047	-510 005
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 135 367</b>	<b>2 437 637</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 249 072	8 628 259	7 404 000	7 870 789
Andre inntekter	3	256 627	130 744	80 000	460 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 505 699</b>	<b>8 759 003</b>	<b>7 484 000</b>	<b>8 330 789</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-56 400	-42 300	-42 000	-42 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-10 625	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-150 225	-142 665	-152 000	-160 000
Konsulenthonorar	7	-123 589	-70 294	-50 000	-450 000
Kontingenter		-23 400	-23 400	-24 000	-24 000
Drift og vedlikehold	8	-2 144 361	-1 628 500	-1 320 000	-1 595 000
Forsikringer		-579 815	-500 511	-551 000	-674 205
Kommunale avgifter	9	-1 293 371	-1 143 980	-1 286 000	-1 464 300
Energi/fyring	10	-329 935	-1 761 594	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-740 368	-698 225	-734 000	-763 000
Andre driftskostnader	11	-899 529	-767 334	-809 000	-712 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 751 617</b>	<b>-7 089 428</b>	<b>-5 458 000</b>	<b>-6 374 505</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>754 082</b>	<b>1 669 576</b>	<b>2 026 000</b>	<b>1 956 284</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	74 619	68 183	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-1 602 617	-1 390 164	-1 650 000	-1 582 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 527 998</b>	<b>-1 321 981</b>	<b>-1 630 000</b>	<b>-1 562 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-773 916</b>	<b>347 595</b>	<b>396 000</b>	<b>394 284</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	347 595		
Fra opptjent egenkapital		-773 916	0		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
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
Garasjefond, øremerketmidler		309 963	149 591
Miljøbankkonto, øremerket		25 068	180 052
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>54 051 305</b>	<b>54 045 917</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		15 620	34 169
Forskuddsbetalte kostnader		23 914	30 155
Energiavregning	17	34 949	0
Driftskonto OBOS-banken		984 364	978 249
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10 000	0
Sparekonto OBOS-banken III		517 567	1 905 069
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 586 414</b>	<b>2 947 642</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>55 637 720</b>	<b>56 993 559</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 117 * 100		11 700	11 700
Opptjent egenkapital		11 894 703	12 668 619
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 906 403</b>	<b>12 680 319</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	27 479 037	27 851 326
Borettsinnskudd	19	15 776 300	15 776 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	24 933	175 610
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>43 280 270</b>	<b>43 803 236</b>

**KORTSIKTIG GJELD**

Leverandørgjeld		428 826	331 727
Skyldige offentlige avgifter	21	13 527	0
Påløpte renter		8 694	139 332
Påløpte avdrag		0	32 300
Annen kortsiktig gjeld		0	6 646
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>451 047</b>	<b>510 005</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>55 637 720</b>	<b>56 993 559</b>

Pantstillelse	22	71 504 700	71 504 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2025

Styret i Nordre Åsgården Borettslag

Tore Beitveit

Knut Gustav Hole

Anne Mette Undlien

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 KLASIFISERING 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 238 932
Kabel-TV	730 548
Garasjeleie	142 400
Trappevask	119 448
Leietillegg for påbygg	10 224
Parkeringsleie	4 700
Strøm motorvarmere	2 200
Eiendomsskatt	920
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 249 372</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 249 072</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	3 844
Adm.gebyr	182
Ladestrøm	52 922
Vidrefakturerte kostader	15 620
Innskuddspensjon, sparedel	8 000
Miljøfond	175 609
Nøkler	450
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>256 627</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-56 400
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-56 400</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 400 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-61 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-47 358
OBOS Prosjekt	-15 232
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-123 589</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 184 411
Drift/vedlikehold VVS	-121 620
Drift/vedlikehold elektro	-376 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-292 801
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 205
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-16 245
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 648
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 475
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-27 019
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-8 236
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 144 361</b>

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

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

Eiendomsskatt	-921
Vann- og avløpsavgift	-887 491
Feieavgift	-2 720
Renovasjonsavgift	-402 239
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 293 371</b>

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

Elektrisk energi	-135 715
Fjernvarme	0
Andre fyringskostnader	-194 220
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-329 935</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-78 958
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 066
Verktøy og redskaper	-2 499
Driftsmateriell	-5 440
Lyspærer og sikringer	-9 950
Vaktmestertjenester	-409 676
Vakthold	-15 240
Renhold ved firmaer	-261 963
Snørydding	-34 015
Andre fremmede tjenester	-32 027
Andre kontorkostnader	-6 732
Telefon/bredbånd	-2 251
Bank- og kortgebyr	-3 372
Velferdskostnader	-7 340
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-899 529</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 614
Renter av sparekonto i OBOS-banken	71 005
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>74 619</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 278 750
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-89 619
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-234 138
Renter på leverandørgjeld	-110
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 602 617</b>

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

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

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
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>1</b>

**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.

	Antall aksjer	Pålydende	Balansført verdi
Multinett AS	12	150	1 800
Barne- og Ungdomssenteret på Holmlia	242	1 000	242 000
<b>SUM AKSJER</b>			<b>243 800</b>

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-495 164
Fjernvarme	528 611
Avregning beboer	1 502
<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>34 949</b>

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

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 18****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2017	-3 500 000
Nedbetalt tidligere	-18 704 010
Nedbetalt i år	218 506
	-21 985 504

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år

Opprinnelig 2017	-1 990 000
Nedbetalt tidligere	427 969
Nedbetalt i år	50 863
	-1 511 168

OBOS boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	-2 585 285
Nedbetalt i år	102 920
	-3 982 365

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-27 479 037</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-15 728 400
Opprinnelig 2010, leilighet nr 1070	-47 900
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-15 776 300</b>



**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-24 933
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-24 933</b>

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-10 000
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 527
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-13 527</b>

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 776 300
Pantelån	27 479 037
<b>TOTALT</b>	<b>43 255 337</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	52 194 175
Tomt	1 278 299
<b>TOTALT</b>	<b>53 472 474</b>



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 7.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.04.25

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><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Daniel Walter er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Knut Gustav Hole og Anne Mette Undlien er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 300 000</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 6 Fastsettelse av honorar til valgkomiteén**

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6.000, som fordeles mellom valgkomiteéns medlemmer

For

Mot

**Sak 7 Fastsettelse av honorar til garasjekomiteén**

Godtgjørelse for garasjekomiteén settes til kr 20.000, som fordeles mellom garasjekomiteéns medlemmer. Kostnaden føres i regnskapet på underregnskapet for garasjer.

For

Mot

**Sak 8 Endring av vedtekter: nytt § 4.4 om påbygging/ombygging**

Nytt paragraf 4.4. tas inn i vedtektene slik det er foreslått.

For

Mot

**Sak 9 Endring av vedtekter: vedlikeholdsansvar for radiatorer**

Ansvar for radiatorenes vedlikehold og reparasjoner flyttes fra andelseierne til borettslaget. Vedtektenes punkt 5-1 og 5-2 endres som foreslått.

For

Mot

**Sak 10 Endring av vedtekter: nye punkt i §5-1 om vedlikehold av radiatorer**

Nye punkt 5.1 (9) og 5.1 (10) tas inn i vedtektene slik de er foreslått.

For

Mot



**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

\_ N/A

\_ N/A\_

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Elin Volder Rutle

Ruta Halvorsen

Valgkomitèmedlem (kun 2 skal velges)

Heidi Johansen

Matthes Alpheis

**Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Delegat (kun 1 skal velges)

Knut Gustav Hole

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Anne Mette Undlien



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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