



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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, 28.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 347 520	3 093 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 347 520</b>	<b>3 093 312</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		2 981 547	2 003 310
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 129 877</b>	<b>2 140 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>217 643</b>	<b>953 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		117 307	65 325
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>117 307</b>	<b>65 325</b>
Annen finanskostnad		70 939	44 301
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 939</b>	<b>44 301</b>
<b>Netto finans</b>		<b>46 368</b>	<b>21 024</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>264 011</b>	<b>974 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>264 011</b>	<b>974 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>264 011</b>	<b>974 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		264 011	974 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>264 011</b>	<b>974 106</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		10 319 882	10 319 882
Sum varige driftsmidler		10 319 882	10 319 882
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		51 719	62 492
Sum finansielle anleggsmidler		51 719	62 492
Sum anleggsmidler		10 371 601	10 382 374
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			10 000
Andre fordringer		210 564	208 451
Sum fordringer		210 564	218 451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 711 515	2 462 849
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 711 515	2 462 849
Sum omløpsmidler		2 922 079	2 681 300
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 293 680</b>	<b>13 063 674</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 800	5 800
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>5 800</b>	<b>5 800</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		11 540 246	11 276 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>11 540 246</b>	<b>11 276 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>11 546 046</b>	<b>11 282 034</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		1 286 862	1 378 562
Øvrig langsiktig gjeld		349 982	362 381
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 636 844</b>	<b>1 740 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 636 844</b>	<b>1 740 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 410	332
Leverandørgjeld		96 381	40 365
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>110 791</b>	<b>40 697</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 747 635</b>	<b>1 781 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 293 680</b>	<b>13 063 674</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 382153

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 151 870  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDRE HELLERUD BORETTSLAG  
Forretningsadresse: 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: Per Øistein Bråten  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

#### 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, 27.05.2024



Organisasjonsnr: 950 151 870  
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 347 520	3 093 312
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 347 520</b>	<b>3 093 312</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	136 920
Annen driftskostnad		2 981 547	2 003 310
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 129 877</b>	<b>2 140 230</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>217 643</b>	<b>953 082</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		117 307	65 325
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>117 307</b>	<b>65 325</b>
Annen finanskostnad		70 939	44 301
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>70 939</b>	<b>44 301</b>
<b>Netto finans</b>		<b>46 368</b>	<b>21 024</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>264 011</b>	<b>974 106</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>264 011</b>	<b>974 106</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>264 011</b>	<b>974 106</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		264 011	974 106
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>264 011</b>	<b>974 106</b>



Organisasjonsnr: 950 151 870  
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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			
Sum varige driftsmidler		10 319 882	10 319 882
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		51 719	62 492
Sum anleggsmidler		10 371 601	10 382 374
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		210 564	10 000
Sum fordringer		210 564	208 451
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 711 515	2 462 849
Sum omløpsmidler		2 711 515	2 462 849
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 293 680</b>	<b>13 063 674</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		5 800	5 800
Sum innskutt egenkapital		5 800	5 800



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	11 540 246	11 276 234
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>11 540 246</b>	<b>11 276 234</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11 546 046</b>	<b>11 282 034</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 286 862	1 378 562
Øvrig langsiktig gjeld	349 982	362 381
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>1 636 844</b>	<b>1 740 943</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>1 636 844</b>	<b>1 740 943</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	14 410	332
Leverandørgjeld	96 381	40 365
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>110 791</b>	<b>40 697</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 747 635</b>	<b>1 781 640</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>13 293 680</b>	<b>13 063 674</b>



Organisasjonsnr: 950 151 870  
NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 51

Nordre Hellerud Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Nordre Hellerud Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 18:00, Oppsal Arena.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Hellerud Borettslag



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Rådgiveren i OBOS er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen foreslås Rådgiveren i OBOS. Protokollvitner velges i salen.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**  
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 130 000.

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Steinar Karlsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingrid Økland
- Oddvar Nyborg

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Pål Oftedahl
- Roger Hansen

## Vedlegg

1. 2024.02 Valgbrev.pdf

Sak 8

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

## Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Steinar Karlsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ingrid Økland

Sak 9

## Valg av valgkomite

## Roller og kandidater



**Valg av 1 medlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Hilde Skifjeld

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

Følgende stiller til valg som medlem 2:

- Terje Johnsen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Steinar Karlsen	Vetlandsveien 27
Styremedlem	Ingrid Økland	Vetlandsveien 34
Styremedlem	Gaute Grasbekk	Vetlandsveien 37
Styremedlem	Oddvar Nyborg	Vetlandsveien 30
Varamedlem	Roger Hansen	Vetlandsveien 35
Varamedlem	Pål Oftedahl	Hellerudfaret 10 B

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert  
Steinar Karlsen Vetlandsveien 27

Varadelegert  
Ingrid Økland Vetlandsveien 34

### Valgkomiteen

Terje Johnsen Vetlandsveien 37  
Hilde Skifjeld Vetlandsveien 28

### Generelle opplysninger om Nordre Hellerud Borettslag

Borettslaget består av 58 andelsleiligheter.

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

Gårds- og bruksnummer:

144 944

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

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

Nordre Hellerud Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

I perioden er det avholdt 11 styremøter og gjennomført flere befaringer knyttet til vedlikeholdsoppgaver, tilbygg og samarbeidsprosjekter med OBOS Prosjekt. Disse har også generert noe møtevirksomhet. Styrets leder har deltatt på OBOS sin digitale generalforsamling, samt høstseminaret i OBOS og en konferanse for styreledere.

Vi kunne i høst feire at det var 70 år siden borettslaget ble stiftet. Jubileet ble markert med to arrangementer; en historiekveld og en jubileumsfest. Begge med god oppslutning. Riktignok ble festen preget av heftig regn, men det la ikke noen demper på stemningen. Kostnadene til jubileet fikk vi etter noe parlamentering dekket av midler fra OBOS Miljøkonto. En viktig del av markeringen har vært publisering av historiske artikler og materiale om borettslaget og nabolaget. Det ligger på Vibbo under temaet Historie. Dermed er dette stoffet bevart for ettertiden.

Vanninntrengning, og da stort sett i tilbygg, er et stadig tilbakevendende problem. Beboere i Vetlandsveien 25 opplevde på sensommeren at kjellerstue og originalkjeller fikk innsig av masse vann fra grunnen. Det har selvsagt blitt en stor forsikrings sak av det, men det må også ses på årsakene. En stor del tilskrives nok metning av bakken etter måneder med regn og tilbakeslag fra et fullt fordrøyningsbasseng, men tilsig av vann fra jordet i Godliaskogen har nok også hatt sin innvirkning. Styret er i gang med å se på mulige tiltak for å fange opp og lede bort tilsiget.

Også et tilbygg i Hellerudveien 59 B fikk vanninntrengning den samme regnværskvelden, men heldigvis av langt mindre omfang. På nyåret ble det også avdekket vann i kjellerstuen i tilbygget i Vetlandsveien 24 A. En del av forklaringen på disse problemene synes å være at tilbyggene ligger lavere enn originalhusene.

Tette avløp oppstår fra tid til annen. Denne jule- og nyttårshelga var det nødvendig med et spylinger i Hellerudfare 8, og det er blitt avdekket et brudd i røret ute i veien, rett før overgangen til det offentlige nettet. Det er satt i gang en prosess for å reparere bruddet, enten ved innføring av strømpe eller ved graving for å legge nytt rør. Det legges også opp til drenering av Vetlandsveien 37 i løpet av våren.

I forkant av malingen av de resterende husene i borettslaget, er det i høst gjennomført et arbeid med utskifting av panel. Dessverre ser det ut til at råteskadene på enkelte hus er mer omfattende enn antatt. Det er noe med at det er først når man begynner å rive, at man får et realistisk bilde av omfanget. Så langt er det skiftet mye panel i Vetlandsveien 23 og 37, og vi vet at det i hvert fall er noen andre adresser med tilsvarende eller større behov for rehabilitering. Planen er å sjekke og utbedre alle husene som gjenstår før maling i 2025/26 gjennomføres. Borettslaget står for originalhusene, mens kostnadene for tilbygg vil belastes de respektive andelseiere.



Som en del av forberedelsene til takskifte, har vi fått OBOS Prosjekt til å inspisere fire tak og piper. Inspeksjonen viser at pipene over tak på noe sikt enten må rehabiliteres eller kles inn med blikk, og at takene om ikke så lenge vil være modne for utskifting. Taksteinene ble vurdert som bra, mens papp og lekter begynner å bli slitne. Det samsvarer med våre erfaringer med at lekkasjer så langt er knyttet til piper og luftekanaler, og som midlertidig repareres med klebeproduktet Wakaflex. Alt i alt bygger dette opp under borettslagets langtidspan om å skifte tak rundt 2030. Basert på erfaringstall anslår OBOS Prosjekt at en utskifting av våre 4300 kvm takflater vil koste rundt 15,3 millioner kroner.

En ny småhusplan er vedtatt av bystyret i Oslo, men er i skrivende stund ennå ikke rettskraftig. Det er fordi Norges Vassdrags- og energidirektorat har reist en innsigelse til den nye planen knyttet til risiko og sårbarhetsanalyse. Saken vil derfor avgjøres av Kommunal- og distriktsdepartementet. Det midlertidige forbudet mot tiltak hadde på vårparten en del unntak, som flere beboere benyttet seg av ved å sende søknad til PBE. Borettslaget har godkjent tilbygg i Vetlandsveien 21, Hellerudfaret 4 og Hellerudveien 59A, samt en veranda i Vetlandsveien 32. Når småhusplanen endelig er klar og kommunen har sendt ut informasjon om innholdet, vil borettslaget se nærmere på konsekvenser for oss og framtidige utbyggingsmuligheter. Allerede nå er det klart at BYA reduseres fra 24 til 18 prosent, men som kompenseres noe ved at beregning av parkeringsareal reduseres.

I et møte med Bymiljøetaten er det nå endelig fastslått at borettslaget ikke vil bli direkte berørt av arbeidet med en ny sykkeltrase i Ytre Ringvei. Dermed vil både støyskjerm og hager bli spart for ekspropriasjon. Den utvidede sykkeltraseen fra Ulsrud vil nå stoppe ved Solbergliveien.

I perioden er det solgt 4 leiligheter. Vetlandsveien 20 A gikk for 9,4 millioner kroner, 2. etasje i Vetlandsveien 38 og 32 ble solgt for henholdsvis 5,2 og 6,5 millioner kroner. Vetlandsveien 29, 2. etasje ble i høst solgt for 8,4 millioner kroner. Det ga en kvadratmeterpris på 95.000 kroner.

Vedlikeholdsarbeidet fremover, som altså inkluderer nødvendig panelskifte og maling av 22 hus, krever en god del økonomiske ressurser. Selv om vi har noen kroner på bok, må mye skaffes fra driften. Sammen med en generell, kraftig prisstigning på varer og tjenester, er det bakgrunnen for at styret har valgt å øke felleskostnadene med 10 prosent fra nyttår. De siste årene har vi hatt veldig små økninger av husleia.

Fra nyttår gjør vi også noen regnskapsmessige endringer. Så langt har Kabel-TV inngått i felleskostnadene, mens Bredbånd har vært vist som en egen innkrevingslinje på husleieblanketten sammen med tillegg for forsikring, eiendomsskatt og maling, for dem det gjelder. Nå samles Kabel-TV og Bredbånd i en og samme innkrevingspost på husleieblanketten. Økningen i den posten vil motsvares av tilsvarende reduksjon av fellesutgifter, slik at husleia i utgangspunktet blir uendret. Både tilleggsforsikringer og Kabel/TV vil heretter samsvare og øke med faktisk kostnad, fordelt på den enkelte andel. Økningen i husleia på 10 prosent gjaldt altså felleskostnadene.



Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert innbetaling av husleie. Så langt har vi ikke blitt belastet kostnader for den tjenesten, men fra nå av vil OBOS ta seg betalt med 10.000 kroner i året. For å optimalisere renteinntektene har styret overført en halv million kroner ekstra fra sparekonto til Nibor 90, som gir høyest mulig rente. Det er videre inngått en ny avtale med Anticimex om utplassering av 4 giftfrie åtestasjoner, med betegnelsen Smart Box. De er digitale og vil gi beskjed når de må tømmes. Bakgrunnen er at det ikke lenger er tillat å operere med gift.

En HMS-runde ble gjennomført i høst, hvor det ble påpekt manglende sikring av lyskasser, sannsynlig dødt tre som i tiffelle bør felles, manglende rekkverk på inngangstrapp og en åpen ledningskopling. De aktuelle andelseierne har fått beskjed om nødvendige tiltak. Norsk Brannvern har levert en brannteknisk analyse, som styret vil følge opp.

OBOS Prosjekt har på sin side utarbeidet en Energikartleggingsrapport, med støtte fra Enova. Borettslaget har også mottatt midler fra OBOS Miljøkonto til dette arbeidet. Rapporten er lagt ut på Vibbo under temaet Miljø, og er omtalt nærmere i Info november - 23, også publisert på Vibbo.

Rapporten gir et godt faktagrunnlag for å vurdere ulike tiltak, som summeres opp i en anbefaling. Styret vurderer prioriteringen av forslagene som rimelig. Installering av varmpumpe anses som det mest kostnadseffektive tiltaket. Mange har allerede installert varmpumpe, og flere er varslet. Som kjent har borettslaget laget egne retningslinjer for dette.

Når det gjelder etterisolering mot kaldt loft, ble det gjennomført allerede i 1990, men da med cirka 10 cm isolasjon. Det ble også blåst isolasjon inn i vegger og mot kjeller. Mange i borettslaget har opp gjennom årene gjennomført ulike isoleringstiltak mot egen himling i leilighetene, noen også mot kjeller. Styret er av den oppfatning at en gjennomføring av dette tiltaket i borettslagets regi ikke er hensiktsmessig per nå, men vil oppfordre den enkelte andelseier til å vurdere isoleringstiltak knyttet til egen leilighet. Det gjelder også andre tiltak for å redusere energikostnadene i leiligheten. I rapporten omtales disse under kapitlet Smarthus, hvor flere tiltak for strømstyring anbefales. Det dreier seg om velkjente tiltak som å redusere innetemperaturen generelt og å differensiere temperaturen på dag og natt.

Solceller er et anbefalt tiltak. Gevinstpotensialet kan være relativt stort, men er avhengig av en rekke forhold, først og fremst fremtidig strømpris og kostnader ved installasjon. I vårt borettslag vil strømproduksjonen variere med solinnstrålingen, siden takflatene er av ulik størrelse og innrettet mot forskjellige himmelretninger. Det forutsettes at installasjon av solceller foretas etter, eller i forbindelse med takomskifting. Velges solceller som delvis erstatning for takstein, vil det påvirke totalkostnadene. Etter initiativ fra beboere i Vetlandsveien 31, har styret gitt klarsignal for et pilotprosjekt for installasjon av solceller på dette huset. Andelseierne står selv for det økonomiske ansvaret, og prosjektet vil således ikke belaste borettslagets økonomi.



Det er altså mange spørsmål som må vurderes fram mot en mulig installasjon av solceller. Mye kan endres i løpet av de neste årene, både teknologisk og økonomisk. Hvorvidt det skal gjennomføres som et fellestiltak eller på husnivå, må vurderes grundig og uansett ses opp mot takutskifting og hvorvidt takene på tilbygg skal innlemmes. En investering fra borettslaget på dette nivået vil sannsynligvis kreve 2/3 flertall på generalforsamling. Styret vil følge opp saken i de nærmeste årene.

Det siste vurderte forslaget er etterisolering av fasade. Hvis man ser på kostnader og nåverdi, er det et uaktuelt tiltak nå. Men et varslet krav fra EU om null-utslipp fra hus i 2050, kan imidlertid initiere tiltaket. Da kan det bli aktuelt å gjennomføre full etterisolering med nye panelbord.

## 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.

Driftsinntektene var til sammen i 2023 kr. 3 347 520

Driftskostnadene var til sammen i 2023 kr. -3 129 877

Finanskostnader var til sammen i 2023 kr. -70 939

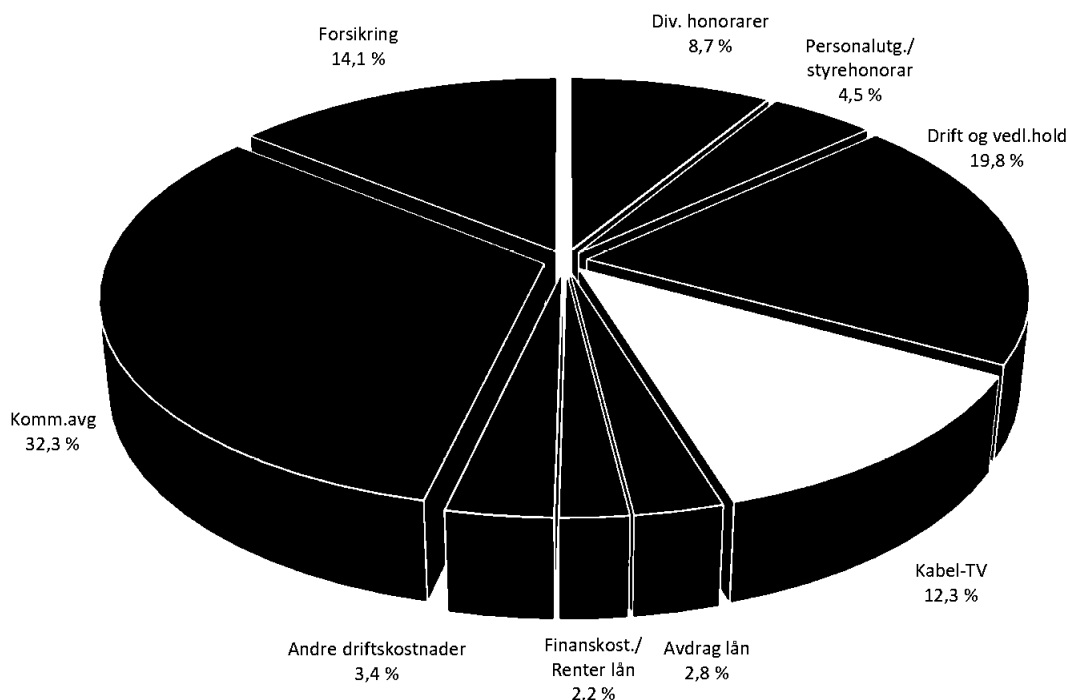
### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## Kostnadsdiagram



### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

#### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 800 000 til større vedlikehold.

#### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. 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 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordre Hellerud Borettslag.



## Lån

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,2%. Løpetiden er 25 år.

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

## Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar har blitt budsjettert med en økning på ca. 5,3%.

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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nordre Hellerud Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Hellerud Borettslag som består av balanse per 31. desember 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](http://www.pwc.no)  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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, 20. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## 51 NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>2 640 603</b>	<b>1 768 026</b>	<b>2 640 603</b>	<b>2 811 288</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	264 011	974 106	263 770	143 466
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-91 700	-101 318	-15 000	-92 000
Innsk. øremerk. bankkto	-1 626	-211	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>170 685</b>	<b>872 577</b>	<b>248 770</b>	<b>51 466</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 811 288</b>	<b>2 640 603</b>	<b>2 889 373</b>	<b>2 862 754</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	2 922 079	2 681 300		
Kortsiktig gjeld	-110 791	-40 697		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>2 811 288</b>	<b>2 640 603</b>		



## 51 - NORDRE HELLERUD BORETTSLAG RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 310 247	3 093 312	3 213 000	3 383 000
Andre inntekter	3	37 273	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 347 520</b>	<b>3 093 312</b>	<b>3 213 000</b>	<b>3 383 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 920	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-8 625	-8 125	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-105 515	-101 260	-105 500	-111 104
Konsulenthonorar	7	-170 495	-77 043	-100 000	-100 000
Kontingenter		-11 600	-11 600	-11 600	-11 600
Drift og vedlikehold	8	-649 409	-41 943	-600 000	-800 000
Forsikringer		-463 060	-403 607	-434 000	-509 000
Kommunale avgifter	9	-1 059 259	-840 956	-976 800	-975 000
TV-anlegg/bredbånd		-403 032	-393 701	-405 000	-405 000
Andre driftskostnader	10	-110 552	-125 076	-130 000	-128 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 129 877</b>	<b>-2 140 230</b>	<b>-2 918 230</b>	<b>-3 195 034</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>217 643</b>	<b>953 082</b>	<b>294 770</b>	<b>187 966</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	117 307	65 325	40 000	35 000
Finanskostnader	12	-70 939	-44 301	-71 000	-79 500
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>46 368</b>	<b>21 024</b>	<b>-31 000</b>	<b>-44 500</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>264 011</b>	<b>974 106</b>	<b>263 770</b>	<b>143 466</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		264 011	974 106		



## 51 - NORDRE HELLERUD BORETTSLAG BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 817 358	8 817 358
Tomt		1 502 524	1 502 524
Miljøbankkonto, øremerket		51 719	62 492
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>10 371 601</b>	<b>10 382 374</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader		210 564	208 451
Driftskonto OBOS-banken		377 142	96 488
Sparekonto OBOS-banken		2 334 373	2 366 360
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 922 079</b>	<b>2 681 300</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>13 293 680</b>	<b>13 063 674</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 58 * 100		5 800	5 800
Opptjent egenkapital		11 540 246	11 276 234
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>11 546 046</b>	<b>11 282 034</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 286 862	1 378 562
Borettsinnskudd	15	300 200	300 200
Avsetning bomiljøtiltak	16	49 782	62 181
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 636 844</b>	<b>1 740 943</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		96 380	40 365
Påløpte renter		6 863	332
Påløpte avdrag		7 547	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>110 790</b>	<b>40 697</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>13 293 680</b>	<b>13 063 674</b>
Pantstillelse	17	1 675 700	4 275 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.02.2024

STYRET I NORDRE HELLERUD BORETTSLAG

Steinar Karlsen

Ingrid Økland

Gaute Grasbekk

Oddvar Nyborg

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 773 320
Maling	37 056
Eiendomsskatt	224 608
Kabel-TV	173 304
Forsikr.premie påbygg	88 764
Leie	13 195
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 310 247</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Miljøfond	37 273
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>37 273</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

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 130 000

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 625

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

Tilleggstenester OBOS	-9 563
OBOS Prosjekt AS	-160 932
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-170 495</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-539 791
Drift/vedlikehold VVS	-18 368
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-50 000
Drift/vedlikehold brannsikring	-41 250
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-649 409</b>

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

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

Eiendomsskatt	-224 674
Vann- og avløpsavgift	-504 713
Feieavgift	-6 503
Renovasjonsavgift	-323 369
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 059 259</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 925
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 884
Snørydding	-27 094
Andre fremmede tjenester	-1 532
Trykksaker	-1 217
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-480
Andre kontorkostnader	-541
Bank- og kortgebyr	-2 426
Velferdskostnader	-42 665
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-110 552</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 715
Renter av sparekonto i OBOS-banken	69 639
Kundeutbytte Gjensidige	44 953
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>117 307</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS Boligkreditt AS	-70 939
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-70 939</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

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

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

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2009	-2 500 000
Nedbetalt tidligere	1 121 438
Nedbetalt i 2023	91 700
	-1 286 862
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 286 862</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-361 450
Korrigert innskudd	3 250
Nedbetalt tidligere	58 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-300 200</b>

**NOTE: 16****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-49 782
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-49 782</b>

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	300 200
Pantelån	1 286 862
Påløpte avdrag	7 547
<b>TOTALT</b>	<b>1 594 609</b>

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

Bygninger	8 817 358
Tomt	1 502 524
<b>TOTALT</b>	<b>10 319 882</b>



## Annem informasjon om borettslaget

### STYRET

Styret har ikke fast telefontid. Beboere kan til enhver tid kontakte styret. Henvendelser kan også gjøres via vår hjemmeside [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) eller til styreformannens postkasse.

### VIBBO

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### RETNINGSLINJER FOR STYREARBEID

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### PARKERING

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

### KABEL-TV

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no). Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekslet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

### TELEFONI-BREDBÅND

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

### ENERGIMERKNING

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

### GARANTERT BETALING AV FELLESKOSTNADER

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### BRUKSOVERLATING (FREMLEIE)

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



## **FORKJØPSRETT**

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte frist. Meldefristen vil normalt være minst fem hverdager etter at boligen er kunngjort på [www.obos.no/boligmarked](http://www.obos.no/boligmarked). Hvis OBOS mottar meldingen om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan man ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten.

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

## **FORSIKRINGER**

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

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

## **INNBOFORSIKRING**

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

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



## HMS- INTERNKONTROLL

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

Viktige lover i henhold til dette er:

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

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

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

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

## ANDRE OPPLYSNINGER

1995 Salg av tomt nr. 24b

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

## REHABILITERING OG STØRRE VEDLIKEHOLD

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



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



0051 Nordre Hellerud Borettslag  
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Steinar Karlsen Adresse: Vetlandsun 27  
E-postadresse: .....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Gaute Grasbekk Adresse: Vetlandsun 37  
E-postadresse: .....  
Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Ingrid Økland Adresse: Vetlandsun 34  
E-postadresse: .....  
Navn: Oddvar Nyborg Adresse: Vetlandsun 30  
E-postadresse: .....

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Roger Hansen Adresse: Vetlandsun 35  
E-postadresse: .....  
2. Navn: Pål Oftedal Adresse: Hellerud faret 10b  
E-postadresse: .....  
3. Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....  
4. Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Steinar Karlsen Adresse: .....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ingrid Økland Adresse: .....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Hilde Skjefjeld Adresse: Vetlandsun 28  
E-postadresse: .....  
Navn: Terje Johnsen Adresse: Vetlandsun 37  
E-postadresse: .....  
Navn: ..... Adresse: .....  
E-postadresse: .....

Dato: 16/2-24 I valgkomiteen for Nordre Hellerud Borettslag

Hilde Skjefjeld  
TERJE JOHNSEN



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 51 Selskapsnavn: Nordre Hellerud Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



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.