



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 554 588
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: 07.05.2025

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, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 951554588

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 360 626	20 321 106
Sum inntekter		24 360 626	20 321 106
Kostnader			
Lønnskostnad		472 438	456 821
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		320 399	500 244
Annen driftskostnad		11 252 688	33 354 177
Sum kostnader		12 045 525	34 311 242
Driftsresultat		12 315 101	-13 990 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 084	223 311
Sum finansinntekter		64 084	223 311
Annen finanskostnad		8 070 004	6 222 769
Sum finanskostnader		8 070 004	6 222 769
Netto finans		-8 005 920	-5 999 458
Resultat før skattekostnad		4 309 182	-19 989 594
Årsresultat		4 309 182	-19 989 594
Totalresultat		4 309 182	-19 989 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 309 182	-19 989 594
Sum overføringer og disponeringer		4 309 182	-19 989 594



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 492 477	70 554 392
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 300 681	1 621 080
Sum varige driftsmidler		71 793 158	72 175 472
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		668 884	683 058
Sum finansielle anleggsmidler		685 884	700 058
Sum anleggsmidler		72 479 042	72 875 530
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 100
Andre fordringer		887 957	93 286
Sum fordringer		887 957	94 386
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 494 298	1 851 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 494 298	1 851 495
Sum omløpsmidler		3 382 255	1 945 881
SUM EIENDELER		75 861 297	74 821 411



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		26 100	26 100
Sum innskutt egenkapital		26 100	26 100
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		80 199 150	84 508 332
Sum opptjent egenkapital		-80 199 150	-84 508 332
Sum egenkapital		-80 173 050	-84 482 232
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		147 035 417	149 530 760
Øvrig langsiktig gjeld		8 418 483	8 362 865
Sum annen langsiktig gjeld		155 453 900	157 893 625
Sum langsiktig gjeld		155 453 900	157 893 625
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		43 789	680 814
Leverandørgjeld		534 085	728 303
Skyldige offentlige avgifter		318	111
Annen kortsiktig gjeld		2 256	790
Sum kortsiktig gjeld		580 448	1 410 018
Sum gjeld		156 034 347	159 303 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 861 297	74 821 411



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 442774

Enheten

Organisasjonsnummer: 951 554 588
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE HAUGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: 07.05.2025

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, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 360 626	20 321 106
Sum inntekter		24 360 626	20 321 106
Kostnader			
Lønnskostnad		472 438	456 821
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		320 399	500 244
Annen driftskostnad		11 252 688	33 354 177
Sum kostnader		12 045 525	34 311 242
Driftsresultat		12 315 101	-13 990 136
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		64 084	223 311
Sum finansinntekter		64 084	223 311
Annen finanskostnad		8 070 004	6 222 769
Sum finanskostnader		8 070 004	6 222 769
Netto finans		-8 005 920	-5 999 458
Resultat før skattekostnad		4 309 182	-19 989 594
Årsresultat		4 309 182	-19 989 594
Totalresultat		4 309 182	-19 989 594
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 309 182	-19 989 594
Sum overføringer og disponeringer		4 309 182	-19 989 594



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		70 492 477	70 554 392
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 300 681	1 621 080
Sum varige driftsmidler		71 793 158	72 175 472
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		17 000	17 000
Andre fordringer		668 884	683 058
Sum finansielle anleggsmidler		685 884	700 058
Sum anleggsmidler		72 479 042	72 875 530
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			1 100
Andre fordringer		887 957	93 286
Sum fordringer		887 957	94 386
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 494 298	1 851 495
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 494 298	1 851 495
Sum omløpsmidler		3 382 255	1 945 881
SUM EIENDELER		75 861 297	74 821 411
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			



Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	26 100	26 100
Sum innskutt egenkapital	26 100	26 100
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	80 199 150	84 508 332
Sum opptjent egenkapital	-80 199 150	-84 508 332
Sum egenkapital	-80 173 050	-84 482 232
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	147 035 417	149 530 760
Øvrig langsiktig gjeld	8 418 483	8 362 865
Sum annen langsiktig gjeld	155 453 900	157 893 625
Sum langsiktig gjeld	155 453 900	157 893 625
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	43 789	680 814
Leverandørgjeld	534 085	728 303
Skyldige offentlige avgifter	318	111
Annen kortsiktig gjeld	2 256	790
Sum kortsiktig gjeld	580 448	1 410 018
Sum gjeld	156 034 347	159 303 642
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	75 861 297	74 821 411



Organisasjonsnr: 951 554 588
NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2025

Innkalling

S.nr. 434

NEDRE HAUGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NEDRE HAUGEN 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:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/434>

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 honorarer
6. Forbudt mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700
7. Installasjon av varmepumpe på balkong
8. Plante flere trær og busker i borettslaget
9. Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
12. Valgkomite



Med vennlig hilsen,
Styret i NEDRE HAUGEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bentelill Sandberg og Sara Arooj Saleem er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf
2. Kostnadsdiagram.pdf
3. Boligomsetning 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390,000 (uendret).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 390,000 Kroner.

Sak 6

Forbudt mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700

Forslag fremmet av:

Ingrid Rasmussen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I husordensreglene står det at det skal være ro i leiligheten mellom kl 22:00 og 07:00. Jeg foreslår at man legger til noe slikt: «vaskemaskiner skal ikke brukes i dette tidsrommet». Sentrifugeringen er støyende

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken forkastes (Mot). Samtidig kan styret publisere et råd på Vibbo om å unngå bruk av vaskemaskin på kvelden.

Forslag til vedtak

Forbud mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700



Sak 7

Installasjon av varmepumpe på balkong

Forslag fremmet av:

Ingrid Rasmussen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Strømforbruk og pris er en utfordring for tiden. Jeg foreslår at det skal godkjennes at man får lov å installere varmepumpe i leiligheten.

Styrets innstilling

Styrets innstilling: Forslag vedtas. Styret støtter dette forslaget og vil hente inn tilbud fra ulike firmaer etter årsmøtet. Styrets innstilling er at de nåværende varmepumpene, som er av moderne kvalitet, lager mye mindre støy enn de eldre modellene. I tillegg kan de bidra til besparelser på strømregningen og er mer miljøvennlige.

Det blir også lagt vekt på å engasjere flere fagfolk for å kartlegge alle relevante aspekter knyttet til installasjon og drift av de nye varmepumpene. Dette inkluderer en grundig vurdering av bygningens akustikk, strukturelle forhold, og eventuelle konsekvenser for inn klimaet.

Forslag til vedtak

Det blir tillat å montere varmepumpe i balkong

Sak 8

Plante flere trær og busker I borettslaget

Forslag fremmet av:

Helene Charlotte Hafsmo (MD 59)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kan det plantes flere trær og busker i borettslaget? Det har en naturlig støydempende og temperatur-regulerende effekt.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken forkastes (Mot).

Styret mener at dette ikke er en sak for generalforsamlingen, og ønsker å foreta en vurdering basert på borettslagets økonomi.

Forslag til vedtak

Plante flere trær og busker I borettslaget



Sak 9

Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om at borettslaget inngår avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (heretter: IN-ordning).

Hva går ordningen ut på?

IN-ordningen er et avtaleverk som gjør det mulig for hver enkelt andelseier i vårt borettslag å innbetale sin andel av fellesgjelden. En andelseier som innbetaler sin andel av fellesgjelden vil etter innbetalingen få redusert månedlige felleskostnader tilsvarende reduksjonen i renter og avdrag som følge av innbetalingen av borettslagets fellesgjeld.

Avtaleforholdene

Styret inngår en avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om tilrettelegging av individuell nedbetaling av fellesgjeld. Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra borettslaget til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte andelseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

Borettslaget ved styret inngår avtale med banken/långiver om IN-ordningen. Gjennom avtalen vil den enkelte andelseiers innbetaling av fellesgjelden bli sikret ved pant i borettslagets faste eiendom som en del av bankens/långivers pantobligasjon (såkalt inntrederett i bankens/långivers obligasjon).

De andelseiere som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med borettslaget. Det vil være OBOS Eiendomsforvaltning AS som opptrer på borettslagets vegne i denne avtalen. Etter inngåelse av avtalen kan andelseieren innbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld. Minimumsbeløpet ved hver innbetaling er kr 60 000,- og det kan bare foretas innbetaling ved felleslånets terminforfall, to ganger pr år/halvårlig. Borettslaget må ha sikringsordning for betaling av felleskostnader i OBOS eller borettslagenes sikringsfond. Det er kun anledning til å innbetale gjeld innenfor IN-ordningen på lån med flytende rente.

Hvilke konsekvenser får en eventuell IN-ordning for andelseierne

Hvis forslaget blir vedtatt vil fakturaene for felleskostnader bli splittet i en del for felleskostnader (drift av bygninger, snømåking mv) og en del for kapitalkostnader (renter og avdrag). Kapitalkostnadene justeres opp eller ned som følge av rentjusteringer på lånet. Ellers får ordningen ingen praktiske konsekvenser for andelseiere som ikke ønsker å innbetale sin andel av fellesgjelden.

Andelseiere som innbetaler hele eller deler av sin andel av fellesgjelden vil få redusert de månedlige utgiftene til felleskostnader.

Er det mulig å reversere innbetalingene?

Nei, det er det ikke. Dersom man har innbetalt hele eller deler av sin andel av fellesgjeld kan dette ikke reverseres.



Hva skjer ved nye låneopptak i borettslaget?

IN-ordningen medfører ikke at borettslagets styre i fremtiden blir avskåret fra å ta opp nye lån i forbindelse med driften av borettslaget. Slike lån vil ikke være omfattet av IN-ordningen uten at det inngås egne avtaler om dette. Kostnad for tilknytning av ett nytt lån i IN-ordningen vil bli fakturert etter gjeldende prislister.

Kostnader

Nedre Haugen Borettslag må betale pt. kr 32 500,- inkl. mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for IN-ordningen er på 10 % av forretningsførerhonoraret, dog minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- inkl. mva. pr. lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da IN-ordningen ikke kan benyttes. Dersom det gis anledning til å innbetale på IN-ordningen i en fastrente periode, vil det påløpe administrasjonsgodtgjørelse i perioder med fast rente.

Andelseiere som ønsker å innfri sin andel av fellesgjelden må betale vederlag på pt. kr 5 000,- inkl. mva til OBOS Eiendomsforvaltning AS ved inngåelse av IN-avtale.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at saken forkastes (Mot).

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen i Nedre Haugen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Gudny Unhjem

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Faiz Alam
- May Anita Bang



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anita Morris
- Cecilie Larsen
- Sara Arooj Saleem

Sak 11

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:

- Gudny Unhjem

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Faiz Alam
- May Bang

Sak 12

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Enes Kadragic
- Ingrid Rasmussen
- Sami Meliqi



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Gudny Unhjem | Maria Dehli Vei 59

Nestleder: Mohammed Faiz Alam | Maria Dehli Vei 53 A

Styremedlemmer:

Raees Abbas | Maria Dehli Vei 49 B

Janne Aaserød | Maria Dehli Vei 57

Bjørn Anders Berven | Maria Dehli Vei 57

Varamedlemmer

Cecilie Ariane Larsen | Maria Dehli Vei 45

Mike Vikan Bang | Maria Dehli Vei 57

Sara Arooj Saleem | Maria Dehli Vei 49 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert: Raees Abbas | Maria Dehli Vei 49 B

Varadelegert: Mohammed Faiz Alam | Maria Dehli Vei 53 A

Valgkomiteen

Ingrid Rasmussen | Maria Dehli Vei 53 B

Enes Kadragić | Maria Dehli Vei 53 B

Anita Simonsen Morris | Maria Dehli Vei 51 B

Delegert til Furuset Vaktmestersentral

Delegert: Gudny Unhjem | Maria Dehli Vei 59

Varadelegert: Raees Abbas | Maria Dehli Vei 49 B

Generelle opplysninger om Nedre Haugen borettslag

Borettslaget består av 261 andelsleiligheter.

Nedre Haugen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 951554588, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune med følgende adresse: Maria Dehli Vei 45-59

Gårds- og bruksnummer: 103 | 25

Første innflytting skjedde i 1976. Tomten, 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.

Nedre Haugen borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling (årsmøte) har styret avholdt 9 styremøter, i tillegg til 2 arbeidsmøter i forbindelse med utsending av informasjonsnyhetssaker til beboerne og utarbeidelse av sakspapirer til ordinære generalforsamlinger.

I forbindelse med nedleggelsen av FVS, samt ulike vedlikeholdsprosjekter og forprosjekter, har styremedlemmer deltatt i en rekke prosjektmøter og befaringer i borettslaget. I tillegg har styret besvart over 2500 henvendelser i form av meldinger, e-poster og telefonanrop.

Fra og med 1. mai har styret inngått en ny avtale med Høybråten Rørleggerservice. Samtidig avsluttes samarbeidet med Ringside på samme dato.

Furuset Vaktmester Sentralen (FVS) planlegges nedlagt fra 1. mai. Fra samme dato vil Frode Gran Service AS ta over ansvaret for vaktmestertjenestene. Når skriftlig avtalen med Frode Gran er signert, vil ytterligere informasjon bli publisert både på Vibbo og på Styretavla.

For litt historikk kan det nevnes at Styret, sammen med flere borettslag, valgte å nedlegge FVS grunnet økonomiske og noen praktiske utfordringer. Nedleggelsen av FVS kan medføre kostnadsbesparelser i fremtiden, noe som vil være til fordel for borettslaget. Styret har jobbet hardt med denne prosessen og gjennomført møter med advokater, fagfolk og andre relevante aktører for å sikre en smidig overgang.

Styret har hatt stort fokus på økonomien i 2024 og har spart flere hundre tusen kroner ved å forhandle eksisterende og nye avtaler på en fornuftig måte. Tiltakene har betraktelig styrket økonomiske situasjonen til borettslaget. Blant de viktigste prosjektene styret har jobbet med i 2024, er Informasjonsskjermene fra Styretavla, oppsigelsen av avtalen med Ringside, installasjon av vannmålere og utvidelse av kameraovervåkingen i borettslaget.

Husleieøkning fra 1. januar 2024 var på 20%. Styret planlegger ikke med ytterligere husleieøkningen i løpet av 2025.

I forbindelse med etablering av nye takvannsstammer en justering i felleskostnadene kan ikke utelukkes helt. Det er imidlertid viktig å understreke at styret foreløpig ikke har konkrete opplysninger om prosjektets omfang, og derfor kan det ikke gis noen spesifikke detaljer på nåværende tidspunkt.

Det vises for øvrig til historisk oversikt over større vedlikehold og rehabilitering i borettslaget i tabellen lenger bak i sakspapirene.

Nettsider for Nedre Haugen borettslag og dialog med andelseierne

Styret gikk over til OBOS-løsningen Vibbo i 2020 for informasjon og dialog med andelseierne. Styret legger all informasjon og nyhetssaker til beboerne på Vibbo. Etter montering av digitale informasjonsskjermer fra Styretavla i oppgangene, vil alle nyheter og annen nyttig informasjon bli publisert direkte på skjermene.

Konfliktløsning mellom beboere og klager på beboere



Fra 1. April, avtalen med Bomiljøvakten er avsluttet. Ved tilfeller av støy eller forstyrrelser oppfordres beboere til å ta direkte kontakt med naboen for å løse situasjonen på en vennlig og konstruktiv måte. Det vil bli vurdert hvordan eventuelle fremtidige behov rundt konflikthåndtering kan ivaretas på best mulig måte. Styret vil jobbe med å utarbeide nye rutiner for å håndtere slike situasjoner.

Kurs og seminarer

Styret har deltatt på flere webinarer/kurs i regi av Obos for å drive bedre styrearbeid. Mange av webinarene har vært gratis.

HMS (Helse, miljø og sikkerhet)

HMS-ansvarlige i styret gjennomfører HMS-runde i alle blokkene minst 1 i året.

Vedlikeholdsplaner for de nærmeste årene

- Etablering av nye takvannsstammer, tilkoples eksisterende taksluk (planlegger I 2025).
- Rehabilitering / vedlikehold av tilfluktsrom
- Tilfluktsrommet er plassert i MD 57. Etter dialog med Sivilforsvaret har vi fått bekreftet at rommet er registrert hos dem, og at det er vårt ansvar å sørge for at det er funksjonelt og klart til bruk. Representanten opplyste også at tilfluktsrommet skal kunne romme alle i borettslaget, basert på en beregning av 0,6 kvadratmeter per person.



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 554 588, KUNDENR. 434

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		535 863	3 275 754
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 309 182	-19 989 594
Tilbakeføring av avskrivning	15	320 399	500 244
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-9 713 640
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-657 658
Tillegg for nye langsiktige lån		0	111 558 295
Fradrag for avdrag på langs. lån	20	-2 495 343	-84 443 313
Innsk. øremerk. bankkto		-2 424	-5 993
Reduksjon langsiktig fordring		72 216	72 216
Endring egenkapital i fellesanlegg		61 915	-60 448
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 265 944	-2 739 891
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 801 807	535 863
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 382 255	1 945 881
Kortsiktig gjeld		-580 448	-1 410 018
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 801 807	535 863



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 554 588, KUNDENR. 434

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 962 118	19 606 742	23 969 000	23 975 000
Ladeinntekter EL-bil		269 829	237 347	0	220 000
Andre inntekter	3	128 679	477 018	0	100 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		24 360 626	20 321 106	23 969 000	24 295 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-79 438	-63 821	-70 126	-71 000
Styrehonorar	5	-390 000	-390 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	15	-320 399	-500 244	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-15 375	-15 375	-15 000	-16 000
Andre honorarer		-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-271 555	-257 890	-273 400	-287 000
Konsulenthonorar	7	-124 567	-50 003	-65 000	-65 000
Kontingenter		-52 200	-52 200	-51 600	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-2 479 704	-24 123 617	-2 821 000	-2 337 000
Forsikringer		-933 789	-975 702	-1 000 000	-1 100 000
Kommunale avgifter	9	-2 247 603	-2 503 619	-2 922 000	-3 331 200
Kostnader sameie	14	-1 372 190	-1 337 164	-1 300 000	-1 300 000
Energi/fyring		-1 447 287	-1 887 949	-2 200 000	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 266 345	-1 209 041	-1 300 000	-1 352 000
Andre driftskostnader	10	-1 042 074	-941 619	-1 020 500	-1 028 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 045 525	-34 311 242	-13 931 626	-13 232 200
DRIFTSRESULTAT		12 315 101	-13 990 136	10 037 374	11 062 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	64 084	223 311	0	0
Finanskostnader	12	-8 070 004	-6 222 769	-8 181 414	-7 949 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-8 005 920	-5 999 458	-8 181 414	-7 949 000
ÅRSRESULTAT		4 309 182	-19 989 594	1 855 960	3 113 800
Overføringer:					
Udekket tap		0	-19 989 594		
Reduksjon udekket tap		4 309 182	0		



NEDRE HAUGEN BORETTSLAG ORG.NR. 951 554 588, KUNDENR. 434

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	68 839 730	40 100 000
Rehabilitering		0	28 739 730
Tomt		899 549	899 549
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	753 198	815 113
Andre varige driftsmidler	15	1 300 681	1 621 080
Aksjer og andeler	16	17 000	17 000
Miljøbankkonto, øremerket		121 400	63 358
Langsiktige fordringer	17	547 484	619 700
SUM ANLEGGSMIDLER		72 479 042	72 875 530
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	18	887 957	94 386
Driftskonto OBOS-banken		1 806 896	1 678 653
Sparekonto OBOS-banken		571 795	60 264
Innestående i andre banker		115 605	112 577
SUM OMLØPSMIDLER		3 382 255	1 945 881
SUM EIENDELER		75 861 297	74 821 411
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 261 * 100		26 100	26 100
Udekket tap	19	-80 199 150	-84 508 332
SUM EGENKAPITAL		-80 173 050	-84 482 232
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	147 035 417	149 530 760
Borettsinnskudd	21	8 306 900	8 306 900
Avsetning bomiljøtiltak	22	111 583	55 965
SUM LANGSIKTIG GJELD		155 453 900	157 893 625
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		534 085	728 303
Skyldige offentlige avgifter	23	318	111
Påløpte renter		43 789	465 352
Påløpte avdrag		0	215 462
Annen kortsiktig gjeld	24	2 256	790
SUM KORTSIKTIG GJELD		580 448	1 410 018



SUM EGENKAPITAL OG GJELD		75 861 297	74 821 411
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	25	161 018 200	161 018 200
Garantiansvar	14	963 768	1 021 856

Oslo, 07.04.2025
Styret i Nedre Haugen Borettslag

Gudny Unhjem	Janne Aaserød	Raees Abbas
Faiz Alam	Bjørn Anders Berven	

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 849 148
Ekstra kjellerbod	91 050
Leietillegg for påbygg	10 920
Parkeringsleie	8 000
Diverse	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 965 118

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bodleie	-3 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 962 118

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kortterminal	103 656
Viderefakturert kostnad	14 699
Bodleie	10 325
SUM ANDRE INNETEKTER	128 679

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-18 800
Påløpte feriepenger	-2 256
Arbeidsgiveravgift	-58 382
SUM PERSONALKOSTNADER	-79 438

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 390 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-41 203
OBOS Prosjekt AS	-83 364
SUM KONSULENTHONORAR	-124 567

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-564 415
Drift/vedlikehold VVS	-814 538
Drift/vedlikehold elektro	-44 032
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-278 027
Drift/vedlikehold heisanlegg	-268 169
Drift/vedlikehold brannsikring	-93 997
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-191 224
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-108 028
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-101 079
Egenandel forsikring	-16 000
Kostnader dugnader	-196
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 479 704

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 381 790
Renovasjonsavgift	-865 813
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 247 603

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

Container	-88 612
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 375
Diverse leiekostnader/leasing	-8 092
Verktøy og redskaper	-25 864
Driftsmateriell	-24 642
Vakthold	-390 199
Renhold ved firmaer	-431 095
Andre fremmede tjenester	-5 072
Trykksaker	-29 331
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 444
Andre kontorkostnader	-7 721
Telefon, annet	-6 033
Porto	-1 200
Gaver	-1 057
Bank- og kortgebyr	-5 106
Velferdskostnader	-1 532
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 042 074

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 457
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 955
Andre renteinntekter	39 672
SUM FINANSINNTEKTER	64 084

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 115 019
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-453 049
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-4 501 685
Renter på leverandørgjeld	-251
SUM FINANSKOSTNADER	-8 070 004

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1978	40 100 000
Tilgang 2023	28 739 730
SUM BYGNINGER	68 839 730

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.103/bnr.25

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

**NOTE: 14****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG***Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar*

Selskapet eier 13,57 % av Furuset vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sentralen. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i sentralen og utgjør kr 963 768.

Selskapets andel i sentralen vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i sentralen er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Boder

Tilgang 2016	101 272	
Tilgang 2017	16 497	
Avskrevet tidligere	-117 768	1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2019	2 357 913	
Avskrevet tidligere	-2 357 912	1

Sykkelstativ

Tilgang 2021	188 890	
Avskrevet tidligere	-113 334	
Avskrevet i år	-37 778	37 778

Søppelhus

Tilgang 2013	2 006 473	
Tilgang 2017	104 000	
Avskrevet tidligere	-2 079 270	
Avskrevet i år	-31 202	1

Varmepumpe

Tilgang 2018	531 870	
Tilgang 2019	549 421	
Avskrevet tidligere	-679 101	
Avskrevet i år	-120 624	281 566

Varmepumpe nr. 2

Tilgang 2022	650 295	
Avskrevet tidligere	-130 058	
Avskrevet i år	-65 029	455 208

Varmepumpe nr. 3

Tilgang 2023	657 658	
Avskrevet tidligere	-65 766	



Avskrevet i år	-65 766	526 126
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 300 681
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-320 399

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Grandsalen 29 AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Antall aksjer: 142 Pålydende: kr 100 Balanseført verdi: 17 000 Den samlede aksjekapital i Grandsalen 29 AS er på kr 100 000.

NOTE: 17

LANGSIKTIGE FORDRINGER

Grandsalen 29 AS	547 484
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	547 484

NOTE: 18

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forskuddsbetalte kostnader	197 855
Oslo kommune Innkrevningsetaten (kreditnota)	690 102
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	887 957

NOTE: 19

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 20

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-60 896 830
Nedbetalt tidligere	3 147 431
Nedbetalt i år	1 021 566
	-56 727 833

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2021	-8 841 047
Nedbetalt tidligere	453 078
Nedbetalt i år	146 633
	-8 241 336

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.



Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2023	-83 508 295
Nedbetalt tidligere	114 903
Nedbetalt i år	1 327 144
	-82 066 248
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-147 035 417

NOTE: 21

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1976	-8 183 300
Øket 2019	-88 700
Øket 2000	-34 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-8 306 900

NOTE: 22

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-111 583
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-111 583

NOTE: 23

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Skyldig arbeidsgiveravgift	-318
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-318

NOTE: 24

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-2 256
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-2 256

NOTE: 25

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 306 900
Pantelån	147 035 417
TOTALT	155 342 317

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

Bygninger	68 839 730
Tomt	899 549
TOTALT	69 739 279



Til generalforsamlingen i Nedre Haugen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Haugen 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 rettviseende 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 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
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.

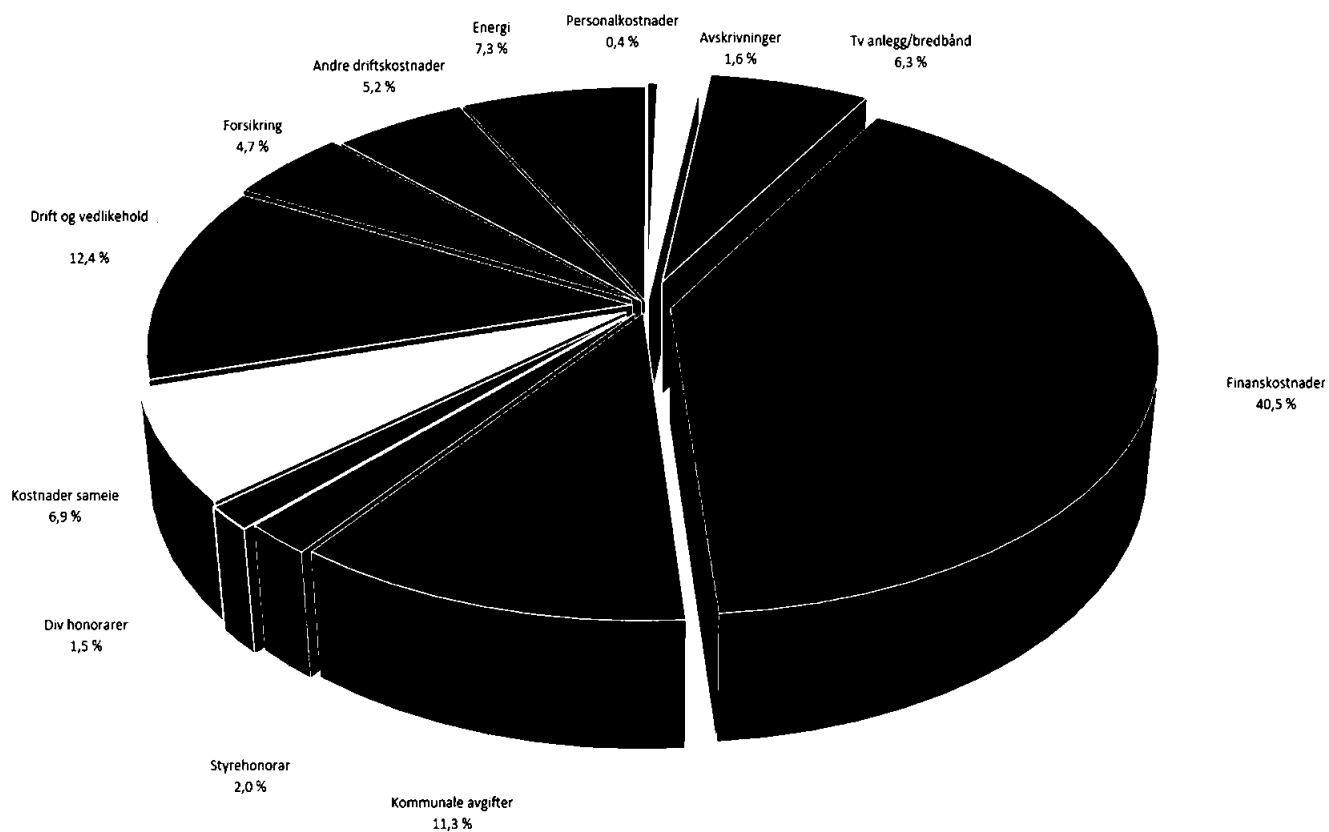
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 8. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Kostnadsdiagram





Boligomsetning 2024

<i>Antall soverom</i>	<i>Antall solgt</i>	<i>Gjennomsnittspris</i>
1	3	Kr. 3.222.767
2	4	Kr. 3.494.260
3	5	Kr. 4.045.148

<i>Solgt</i>	<i>Fellesgjeld</i>	<i>Totalpris</i>	<i>Antall soverom</i>
16.08.2024	496 042	3 046 042	1
14.08.2024	620 978	3 270 978	2
09.08.2024	650 243	4 675 243	3
08.07.2024	646 588	4 046 588	3
08.07.2024	505 532	3 355 532	2
28.06.2024	496 042	3 196 042	1
27.05.2024	606 011	3 836 011	3
29.04.2024	606 898	3 606 898	3
29.04.2024	476 217	3 426 217	1
25.04.2024	609 358	3 604 358	2
28.02.2024	626 173	3 746 173	2
22.01.2024	661 000	4 061 000	3



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 7.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.25

Selskapsnummer: 434 Selskapsnavn: NEDRE HAUGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Zaffer Khan, rådgiver i OBOS leder møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Bentelill Sandberg og Sara Arooj Saleem er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 390,000 Kroner.

- For
 Mot

Sak 6 Forbudt mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700

Forbud mot bruk av vaskemaskin mellom kl. 2200 og 0700

- For
 Mot

Sak 7 Installasjon av varmepumpe på balkong

Det blir tillat å montere varmepumpe i balkong

- For
 Mot

Sak 8 Plante flere trær og busker I borettslaget

Plante flere trær og busker I borettslaget

- For
 Mot

Sak 9 Forslag om å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

Generalforsamlingen i Nedre Haugen Borettslag vedtar å gjennomføre ordning om Individuell Nedbetaling av fellesgjeld. Styret i borettslaget sørger for å inngå de nødvendige avtaler for å gjennomføre ordningen.

- For
 Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Gudny Unhjem

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Faiz Alam

May Anita Bang

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Anita Morris

Cecilie Larsen

Sara Arooj Saleem

Sak 11 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Gudny Unhjem

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Faiz Alam

May Bang

Sak 12 Valgkomite

Medlem (kun 3 skal velges)

Enes Kadragic

Ingrid Rasmussen

Sami Meliqi



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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