



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 708 041
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

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, 28.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 792 985	7 249 966
Sum inntekter		7 792 985	7 249 966
Kostnader			
Lønnskostnad		372 354	945 644
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		412 728	412 728
Annen driftskostnad		5 276 501	4 147 072
Sum kostnader		6 061 583	5 505 444
Driftsresultat		1 731 402	1 744 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 286	10 166
Sum finansinntekter		78 286	10 166
Annen finanskostnad		2 054 006	1 169 031
Sum finanskostnader		2 054 006	1 169 031
Netto finans		-1 975 720	-1 158 865
Resultat før skattekostnad		-244 317	585 656
Årsresultat		-244 317	585 656
Totalresultat		-244 317	585 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-244 317	585 656
Sum overføringer og disponeringer		-244 317	585 656



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		40 817 947	41 230 675
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4	4	4
Sum varige driftsmidler		40 817 951	41 230 679
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		3 932 187	
Sum finansielle anleggsmidler		3 932 187	0
Sum anleggsmidler		44 750 138	41 230 679
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		254 140	230 494
Sum fordringer		254 140	230 494
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 523 040	1 880 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 523 040	1 880 872
Sum omløpsmidler		1 777 180	2 111 366
SUM EIENDELER		46 527 318	43 342 045



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		170 400	169 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		170 400	169 200
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 386 927	
Udekket tap			367 556
Sum opptjent egenkapital		3 386 927	-367 556
Sum egenkapital		3 557 327	-198 356
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41 358 225	41 973 088
Øvrig langsiktig gjeld		972 900	972 900
Sum annen langsiktig gjeld		42 331 125	42 945 988
Sum langsiktig gjeld		42 331 125	42 945 988
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		253 941	9 315
Leverandørgjeld		332 129	462 675
Skyldige offentlige avgifter		7 385	56 485
Annen kortsiktig gjeld		45 412	65 938
Sum kortsiktig gjeld		638 867	594 413
Sum gjeld		42 969 992	43 540 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		46 527 318	43 342 045



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483991

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 708 041
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
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: Kristine Fjeldberg
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 03.04.2024

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

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, 17.06.2024

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 708 041
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 792 985	7 249 966
Sum inntekter		7 792 985	7 249 966
Kostnader			
Lønnskostnad		372 354	945 644
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		412 728	412 728
Annen driftskostnad		5 276 501	4 147 072
Sum kostnader		6 061 583	5 505 444
Driftsresultat		1 731 402	1 744 521
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		78 286	10 166
Sum finansinntekter		78 286	10 166
Annen finanskostnad		2 054 006	1 169 031
Sum finanskostnader		2 054 006	1 169 031
Netto finans		-1 975 720	-1 158 865
Resultat før skattekostnad		-244 317	585 656
Årsresultat		-244 317	585 656
Totalresultat		-244 317	585 656
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-244 317	585 656
Sum overføringer og disponeringer		-244 317	585 656



Organisasjonsnr: 921 708 041
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
		40 817 947	41 230 675
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
		4	4
Sum varige driftsmidler		40 817 951	41 230 679
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
		3 932 187	
Sum finansielle anleggsmidler		3 932 187	0
Sum anleggsmidler		44 750 138	41 230 679
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
		254 140	230 494
Sum fordringer		254 140	230 494
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 523 040	1 880 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 523 040	1 880 872
Sum omløpsmidler		1 777 180	2 111 366
SUM EIENDELER		46 527 318	43 342 045
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		170 400	169 200



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	170 400	169 200
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 386 927	
Udekket tap		367 556
Sum opptjent egenkapital	3 386 927	-367 556
Sum egenkapital	3 557 327	-198 356
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	41 358 225	41 973 088
Øvrig langsiktig gjeld	972 900	972 900
Sum annen langsiktig gjeld	42 331 125	42 945 988
Sum langsiktig gjeld	42 331 125	42 945 988
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	253 941	9 315
Leverandørgjeld	332 129	462 675
Skyldige offentlige avgifter	7 385	56 485
Annen kortsiktig gjeld	45 412	65 938
Sum kortsiktig gjeld	638 867	594 413
Sum gjeld	42 969 992	43 540 401
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	46 527 318	43 342 045



Organisasjonsnr: 921 708 041
NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
1.00

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. 178

Nordre Huseby Boligselskap A/S



Velkommen til generalforsamling i Nordre Huseby Boligselskap A/S

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 generalforsamlingen:

3. april 2024 kl. 18:00, Persbråtan skole.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

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. Utskifting av vinduer og balkongdører
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordre Huseby Boligselskap A/S



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
Kristina Bennin, Obos

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 ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital

Vedlegg

1. 178 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 175.000. I tillegg skal det utbetales et ekstra honorar til styret på kr 30 000 for ekstra arbeide i styreperioden.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til samlet kr 205 000



Sak 7

Utskifting av vinduer og balkongdører

Forslag fremmet av:

Toini Valen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vinduene og balkongdørene er i veldig dårlig stand. Det er problemer med lekkasjer og treverket begynner å bli råttent. Balkongdørene gir ingen isolasjon mot de temperaturene vi opplever her og er også i ferd med å råtne opp. En utskifting vil forhindre varmetap fra leilighetene og gi bedre lydisolasjon.

Styrets innstilling

Denne saken er allerede vedtatt skal gjennomføres i GF 2023. Styret jobber med innhenting av tilbud.

Forslag til vedtak

Utskifting av vinduer og balkongdører.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Åse Svartis Christiansen

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristin Hjelseth

Valg av 2 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Kamilla Marie Kaspersen
- Vebjørn Hagen Friss

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elizabeta Jaric
- Lars Erik Wiklund





ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åse Svartis Christiansen	Persbråtan 17
Styremedlem	Kristin Hjelseth	Persbråtan 5
Styremedlem	Kamilla Marie Kaspersen	Persbråtan 13
Styremedlem	Lars Erik Wiklund	Persbråtan 4
Varamedlem	Isabell Støen	Persbråtan 19

Valgkomiteen

Odd Bakken	Persbråtan 9
Katarzyna Nowicka	Persbråtan 2

Generelle opplysninger om Nordre Huseby Boligselskap A/S

Aksjeselskapet består av 151 leiligheter knyttet til aksjer. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.

Nordre Huseby Boligselskap A/S er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921708041, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
32 588

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nordre Huseby Boligselskap A/S har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Årsmelding om styrets arbeid 2023 – 2024

Styret har fortløpende behandlet de henvendelser og saker som har kommet inn. I løpet av denne styreperioden har vi mottatt ca. 550 henvendelser via Vibbo som igjen har generert ca. 760 svar ut. Styret har egen messenger gruppe der saker taes opp daglig i tillegg til tlf. og fysiske møter.

Det er gjennomført 13 styremøter, 2 regnskapsmøter, 1 budsjettmøte og 1 arbeidsmøte i perioden. Det har vært jobbet bra i styregruppen.

Vi prøver oss med styrets time, en gang pr. måned, hvor de som vil, kan komme innom styrerommet og ta opp det de ønsker, bli kjent, komme med ideer, og forslag, veksle vaskeripenger etc. Det er styreleder og en av styremedlemmene på rundgang som møter.

Oppfølging av fjorårets generalforsamling, 7.3.23 – der ble flere innkomne saker vedtatt som styret skulle følge opp;

Sak A.

Salg av Vaktmesterbolig etter at vaktmester avsluttet sin leieavtale med boligselskapet pr. januar 2023

Styret har gjennomført tilrettelegging, oppfølging og salg av denne. Den ble solgt i juni, overtatt medio august og aksjekapitalforhøyelsen ble godkjent oktober 2023. Salgsbeløpet er satt inn på en nyopprettet vedlikeholds konto som styret mener vi må bruke på fremtidige vedlikeholdsprosjekter.

Sak B.

Åpning/dører/trapp ned til terreng, fra balkonger.

Vedtektene sier at ingen har mulighet til å ta seg til rette, eller gjøre hevd på fellesarealer.

Det er allerede noen som har tilrettelagt for dette, primært ligger de på baksiden og liten høydeforskjell ned til terreng. Det er kun anlagt et steintrinn fra balkong og ned til terreng. Det sies de har fått tillatelse, uten at noe er dokumentert i styrets regi. Disse må vi la forbli som de er.

Dersom det skal kunne gjøres på balkonger i forkant, vil det kunne utløse fasadeendring, høyde ned til bakken er høyere, noen ligger over beplantet bed for fellesskapet og derfor vanskelig å vurdere hvor nedgang kan tilrettelegges.

Styret mener dette kun gagnar veldig få aksjeeiere, og ønsker derfor ikke å gå videre med saken.

Sak C.

Revisjon og modernisering av husordensregler

Styret har jobbet med disse og fremlegger disse i egen eo generalforsamling i perioden 5.-8.3 med anmodning om godkjenning. Dette fordi det er ønske om å få endret vedtekter som gjør at generalforsamling kan godkjenne ekstern styreleder dersom ingen kandidater internt i aksjelaget.



Sak F.

Bygninger fremstår grønne/mørke på fasader

Styret jobber med innhenting av tilbud og alternative løsninger på hva vi bør gjøre i forhold til utbedring. Noen av byggene våre fremstår mer grønn enn andre. Vi holder dere informert på hvilke mulige løsninger som foreligger.

Sak G.

Kaldere i noen av boligene.

Styret har jobbet opp mot Dråpe for å få til noen løsninger. Noen er gjort og andre har vi «under arbeid» Vi bytter ut noen radiatorer, vi har hatt rørlegger fysisk på sjekk i flere boliger som har resultert i reparasjoner, målt temperatur ut fra hovedanlegg opp mot fysisk temp. inn i selve radiatorene til boliger som sliter med lavere temperaturer. De viser at de er innafor, kun et par grader forskjell. Vi har inngått en rammeavtale med Stor Oslo Rørleggerservice, som nå bistår oss fremover. Dråpe har ikke kapasitet til å gjøre denne jobben som tidligere. Vi opplever vår nye samarbeidspartner på dette som løsningsorientert og bidrar til befaringer, sjekker og sparrepartner for styret, til å kunne finne ut av utfordringene hvor noen har dårligere varme enn andre. Ved gjennomgang er det flere momenter som ligger til grunn, beliggenhet, størrelser/kapasitet på radiatorer, antall varmekilder etc. Vi må få dette løst så vi jobber kontinuerlig med dette.

Sak H.

Maling og oppussing av fasader og trappeoppganger.

Styret har hentet inn priser på maling av tak og vegger, rep./-og utbedring av trapper. Total pris ligger på ca. 1.8.mill. Vi legger det inn i vedlikeholdsplanene frem i tid på listen i tillegg til andre prosjekt.

Vedlikeholdsarbeid:

GRØNT og BRØYTEAVTALE:

Vi har fått på plass driftsavtaler for grønt/- og brøyteavtale med Grønt&Hvitt. Det er store arealer vi har og synes det har gått bra på begge avtalene. De er fleksible, lett og få tak i og er opptatt av å gjøre en god jobb i henhold til avtale.

BRANNSIKRING:

Vi har inngått avtale med FireSafe om å bytte ut nye brannvarslere og pulverapparater i alle boliger. Dette vil bli gjennomført i mai. Det planlegges en nødvendig trinnvis oppgradering av brannvarslingsanlegget over en 5 års periodemed oppstart i fellesarealer. Det gjelder spesielt utbygging av dørene ut i trapperom for brannsikring, både i kjeller og loft.

NØKKELSYSTEM:

Vi har fått montert OBOS nøkkel – og oppfordrer alle til å ta den i bruk. Dette er en bra løsning for å skåne våre gamle låskasser og sylindre som er vanskelig å reparere, erstatte og ikke minst dyr å bytte ut. Last ned Unlock app på tlf., Obos har tildelt adgang i forkant i systemet, det er kun eier som er lagt til, men alle kan lett dele nøkler med de som er ønskelig.



VINDUSPROSJEKT:

I fremtiden vil det nok stilles større og flere krav til alle når det gjelder miljø, bærekraft og energimerking. Energimerke i boligselskapet, etter installasjon av varmepumper ligger på en D. Det er bra for en såpass gammel eiendomsmasse. Vi antar dette vil utgjøre en enda bedre merking etter utskifting av vinduer og balkongdører.

Styret har startet jobben med innhenting av tilbud på prosjektledelse i anledning utskifting av vinduer og balkongdører. Det er viktig å få så reelle kostnader som mulig nært opptil oppstart.

Søknad om støtte fra Enova vil nok styre mye av valgene som blir tatt, viktig å få mest mulig støtte. De har strenge kravspesifikasjoner, og derfor tilstrebes det å velge god prosjektledelse som kan få ut det optimale av alt i dette prosjektet.

Vi må se på finansene og hvordan vi velger å gjøre dette. Vi vil ha dialog med OBOS om alternative løsninger. Det er innhentet priser fra Obos i tillegg til 5 andre aktører. Vi må ta fortløpende møter for å få beskrevet kravene vi ønsker i prosjektet og videre planlegge hvordan og når det kan gjennomføres. Finansiering er primært, og vi har tenkt mulige løsninger, om å kunne ta det trinnvis pga kostnad bl.a. Dette er en stor jobb og som krever mye av styret fremover, men vi har som mål å kunne starte i 2025 som vedtatt.

Dugnad:

Som vanlig er det utført dugnad på vår og høst. På vårdugnad var det en fin gjeng som ryddet i og utenfor garasjen. Der ble det virkelig resultater med mange turer til Smestad på gjenvinningsstasjonen. Ekstra takk til den gjengen. Vi har fått klippet ned storvokste hekker som var nødvendig langs fasader og inngangspartier.

På grunn av HMS valgte vi å demontere en dårlig og usikker vippehuske og ett av tørkestativene bak oppgang nr. 19 mot Persbråten skole.

Plantet 2 nye trær langs støyvegg mellom nr. 2 og 8 og plantet blomster i kasser ved grillstedene.

Det har også vært leid ut dyrkekasser ved nr. 3, og bak nr. 15 og 17. Viktig at alle som leier disse tar ansvar for å pleie de gjennom sesongen.

Forsikringssaker:

Det har i løpet av styreperioden oppstått flere vannlekkasjer pga. varmtvannsberedere. Det har medført lekkasjer med følgeskader videre nedover i boliger under. I tillegg har det vært lekkasjer på radiatorer, ved ombygging av boliger, kjøkken etc.

Det har oppstått to runder med vann-/kloakk tilbakeslag i nr. 11 og 15.

Det er oppdaget synlige fukt/muggskader i og rundt montering av bergvarmerør – kjeller i nr. 2 og nr. 15. Vi har engasjert OBOS prosjekt som tar seg av dette som en garantisak for utbedring. Der vil vi måtte grave opp i bakkant ved nr. 2 og mulig bak i nr. 15. Obos jobber med taksering og utbedring.

Det er også oppstått vanninnsig i kjeller i nr. 3 etter utbedring primo 2023. Vi har prøvd å få det utbedret fra opprinnelig firma, Fuktstopp, men de mener det ikke er noe mer de kan bidra med. Det er innhentet tilbud for mulig drenering bak i nr. 3, som er anbefalt etter befaring med to firmaer, men det er ikke satt oppstart på dette. Dette har vi måttet budsjettere med i 2024.



Parkering:

Vi merker tydelig pågang av p-plasser og spesielt etterspørsel rundt el-billading og utfordringer rundt disse. I vinter har det vært mye problem med tilgang og med ladekabler i tillegg til ustabil nettsom påvirker hvor mange kwh en får ut ved lading. Vi har hatt service på hele anlegget.

Annet:

Styret har avvirket ansettelsesforhold rundt tidligere vaktmester Freddy.

Boligselskapet har en maskinpark som ikke er i bruk lenger. Vaktmester Boie og styreleder har hatt en prosess rundt dette og solgt traktor m/div utstyr. Vi fikk kr 180.000,- og er solgt til et firma «as is». Beløpet er overført til vår vedlikeholds konto.

Styret tilbyr igjen utleie av fryser/fryserom i nr. 21 – det er bare å melde interesse, ligger inne på vibbo hvordan dette foregår.

Så lenge Boie, nåværende vikar har mulighet og vil jobbe for oss som en del av Seniorene, er vi fornøyd, men vi har også muligheter ved behov å slutte oss til vaktmestergruppe i firma Grønt&Hvitt hvor vi allerede har andre driftsavtaler. Dette gjør at vi ikke er så sårbare som tidligere ved sykdom.

Snøfres

Styret har kjøpt en snøfreser som vaktmester kan bruke ved ekstra behov.

Økonomi:

Med høye renteøkninger, energikostnader, økt kommunale avgifter og kostnader rundt vannlekkasjer etc. vil resultatet for 2023 dessverre være negativt, kr. -244 317.

Vi har forhandlet med vår egen bank, uten å få bedre vilkår på lånerenter. Har nok ikke vært riktig tid for dette siste året. For å kunne slippe noen gebyr, og bedre oversikt er 2 av 3 lån i OBOS banken slått sammen. Det ene lånet som ikke kan sammenslås gjelder våtromsrehabiliteringen tilbake i tid, pga. at noen av aksjeeierne ikke er var en del av dette låneopptaket.

Styret jobber kontinuerlig med å se muligheter får å reforhandle løpende avtaler, i tillegg har vi nå inngått en rammeavtale med Stor Oslo Rørleggerservice bl.a som gir oss rabatter og en god samarbeidspartner ved oppfølging av utfordringer rundt bergvarme anlegget da Dråpe lenger ikke kan ta på seg disse oppdragene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til fuktsikring i kjeller som ikke var budsjettert, og at kostnader til grønt-arbeid og snømåking har vært høyere enn budsjettert.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes økte renter på lån.

Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 138 313.



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 300 000 til større vedlikehold som omfatter brannsikring.

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 Huseby Boligselskap A/S.

Lån

Nordre Huseby Boligselskap A/S har 3 lån i OBOS-banken. Lånene er annuitetslån med rente pt på 5,85%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 avvirket.

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,



BDO

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EIC63-W5Q7Q-6EAH-TV6BL-1UWVB-EBH/A



NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 599 775	7 120 222	7 578 000	8 535 000
Andre inntekter	3	193 210	129 744	126 000	530 000
SUM DRIFTSINTEKTER		7 792 985	7 249 966	7 704 000	9 065 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-169 354	-770 645	-541 125	-24 675
Styrehonorar	5	-175 000	-175 000	-175 000	-175 000
Avskrivninger	14	-412 728	-412 728	0	0
Revisjonshonorar	6	-27 244	-14 853	-15 000	-15 000
Andre honorarer		-28 000	0	-28 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-204 298	-209 051	-205 000	-215 200
Konsulenthonorar	7	-102 865	-6 223	-40 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-803 693	-308 266	-310 000	-1 285 000
Forsikringer		-484 461	-440 101	-484 000	-533 000
Kommunale avgifter	9	-1 414 831	-1 174 321	-1 405 500	-1 651 100
Energi/fyring	10	-847 796	-1 013 801	-800 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-720 376	-666 376	-710 000	-725 000
Andre driftskostnader	11	-670 937	-314 079	-534 500	-504 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 061 583	-5 505 444	-5 248 125	-5 978 475
DRIFTSRESULTAT		1 731 402	1 744 521	2 455 875	3 086 525
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	78 286	10 166	0	0
Finanskostnader	13	-2 054 006	-1 169 031	-1 584 000	-2 345 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 975 720	-1 158 865	-1 584 000	-2 345 000
ÅRSRESULTAT		-244 317	585 656	871 875	741 525
Fra opptjent egenkapital		-244 317	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	585 656		



NORDRE HUSEBY BOLIGSELSKAP AS ORG.NR. 921 708 041, KUNDENR. 178

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	40 616 947	41 029 675
Tomt		201 000	201 000
Andre varige driftsmidler	15	4	4
Vedlikeholdskonto		3 932 187	0
SUM ANLEGGSMIDLER		44 750 138	41 230 679
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		254 141	226 456
Andre kortsiktige fordringer		0	4 038
Driftskonto OBOS-banken		789 244	341 186
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	28 871
Sparekonto OBOS-banken		733 796	1 510 814
SUM OMLØPSMIDLER		1 777 180	2 111 366
SUM EIENDELER		46 527 318	43 342 045
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	170 400	169 200
Opptjent egenkapital		3 386 927	0
Udekket tap		0	-367 556
SUM EGENKAPITAL		3 557 327	-198 356

**GJELD****LANGSIKTIG GJELD**

Pante- og gjeldsbrevlån	17	41 358 225	41 973 088
Borettsinnskudd	18	972 900	972 900
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 331 125	42 945 988

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		332 129	462 675
Skyldige offentlige avgifter	19	7 385	56 485
Påløpte renter		206 898	9 315
Påløpte avdrag		47 043	0
Annen kortsiktig gjeld	20	45 412	65 938
SUM KORTSIKTIG GJELD		638 867	594 413

SUM EGENKAPITAL OG GJELD **46 527 318** **43 342 045**

Pantstillelse	21	46 666 400	46 666 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 07.03.2024

Styret i Nordre Huseby Boligselskap AS

Åse Svartis Christiansen/s/

Kristin Hjelseth/s/

Kamilla Marie Kaspersen/s/

Lars Erik Wiklund/s/

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 621 933
Bad	673 523
Internett	299 288
Eiendomsskatt	6 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 601 084

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Internett	-1 309
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 599 775

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

ELBIL	191 110
Utleie	2 100
SUM ANDRE INNETEKTER	193 210

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-317 567
Påløpte feriepenger	-45 412
Arbeidsgiveravgift	-45 590
Pensjonskostnader innskudd	-12 537
AFP-pensjon	-11 794
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-439
Yrkesskadeforsikring	-2 935
Refusjon sykepenger	266 920

SUM PERSONALKOSTNADER **-169 354**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 175 000.

Andre honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023 og er på kr 28 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning og rekvisita til årsmøte for kr 1 719, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 244.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-23 438
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-79 427

SUM KONSULENTHONORAR **-102 865**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-333 611
Drift/vedlikehold VVS	-23 364
Drift/vedlikehold elektro	-5 075
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-207 074
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-196 524
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 633
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 411

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-803 693**

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

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

Eiendomsskatt	-6 504
Vann- og avløpsavgift	-972 721
Feieavgift	-383
Renovasjonsavgift	-435 224
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 414 831

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-517 487
Strøm oljefyr el.bereder	-330 310
SUM ENERGI / FYRING	-847 796

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 526
Container	-11 788
Telefon-/kontormaskiner	-1 689
Driftsmateriell	-21 798
Lyspærer og sikringer	-537
Renhold ved firmaer	-235 695
Snørydding	-104 004
Andre fremmede tjenester	-271 351
Trykksaker	-925
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 290
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 719
Andre kontorkostnader	-955
Telefon, annet	-10 651
Porto	-900
Bank- og kortgebyr	-2 962
Velferdskostnader	-2 148
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-670 937

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 008
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53 623
Kundeutbytte fra Gjensidige	406
Andre renteinntekter	21 249
SUM FINANSINNTEKTER	78 286

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-946 032
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-650 149
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-457 825
SUM FINANSKOSTNADER	-2 054 006

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1957	6 399 000
Oppskrevet 1975	211 500
Tilgang 2000 - Rehabilitering	23 558 400
Avskrevet tidligere år	-5 754 000
OPPGA	
Tilgang 2008 - Rehabilitering	20 636 423
Avskrevet tidligere år	6 035 344
Avskrevet i år	-412 728
Tilgang 2018 - opparbeidet p-plasser	2 031 696
SUM BYGNINGER	40 616 947

Tomten ble kjøpt i 1957.

Gnr.32/bnr.588 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 0122.

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER REHABILITERING	-412 728
---	-----------------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1		
Tilgang 1997	28 290	
Avskrevet tidligere	-28 289	
		1
Strykerulle		
Tilgang 2016	17 373	
Avskrevet tidligere	-17 372	
		1
Traktor nr. 3		
Kostpris	391 250	
Avskrevet tidligere	-391 249	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2016	30 422	
Avskrevet tidligere	-30 421	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		4

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 170 400 fordelt på 852 aksjer à kr 200. Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

SUM AKSJEKAPITAL **170 400**

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

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

Opprinnelig 2019	-11 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 592 342	
Nedbetalt i år	248 043	
		-9 159 615

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-22 200 000	
Nedbetalt tidligere	2 896 672	
Nedbetalt i år	217 856	
		-19 085 472

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 49 år.

Opprinnelig 2009	-15 500 000	
Nedbetalt tidligere	2 237 898	
Nedbetalt i år	148 964	
		-13 113 138

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-41 358 225**

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 166 400
Ref. Statens tilskudd 1986	405 000
Oppskrevet 1975	-211 500

SUM BORETTINNSKUDD **-972 900**

NOTE: 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 385
----------------------------	--------

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-7 385**

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-45 412
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 412

NOTE: 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	972 900
Pantelån	41 358 225
Påløpte avdrag	47 043
TOTALT	42 378 168

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

Bygninger	40 616 947
Tomt	201 000
TOTALT	40 817 947



Annen informasjon om aksjeselskapet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7118224. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Garantert betaling av felleskostnader

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Nye lamper ved innganger og i oppgange	
2021	Maling av garasje & gjerder	
2021	Ny plattning / grillplass på uteområder	
2020	Fasaderengjøring	
2020	Montering av nye musebånd under takgesims	
2019	Nytt bergvarmeanlegg	
2017	Maling vaskerom i oppg 3	
2014	Fasadevask	
2014	Maling av oppganger	
2010	Takmaling	
2006 - 2008	Våtromsrehabilitering	Forprosjekt, forhandlinger og kontrahering. Prosjektet er omtalt under avsnittet om styrets arbeid. Fullmakt til låneopptak med ramme på 30 000 000.
2019	Konvertering av fyringsanlegg	fra oljefyrt til bergvarmepumpe og biofyringsolje
2018	Etablering av parkeringsplasser	for bensin/diesel og ladbare biler



2018	Maling av alle vinduer
2018	Skifte av vinduer og dør alle loftsleiligheter
2017	Maling av vaskerom
2006	Rehabilitering av takrenner
2000	Fasader/balkonger
1999	Takrenner
1996	Støyskjerm
1989	Nye vinduer



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 3.04.24

Selskapsnummer: 178 Selskapsnavn: Nordre Huseby Boligselskap A/S

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

27 av 28

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.