



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 225 425
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 29.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 595 482	12 706 787
Sum inntekter		12 595 482	12 706 787
Kostnader			
Lønnskostnad		1 262 403	968 999
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 730	15 025
Annen driftskostnad		33 767 152	8 698 190
Sum kostnader		35 048 285	9 682 214
Driftsresultat		-22 452 803	3 024 572
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 073	13 183
Sum finansinntekter		47 073	13 183
Annen finanskostnad		324 637	203 924
Sum finanskostnader		324 637	203 924
Netto finans		-277 564	-190 741
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 730 367	2 833 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 730 367	2 833 832
Årsresultat		-22 730 367	2 833 832
Totalresultat		-22 730 367	2 833 832
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 730 367	2 833 832
Sum overføringer og disponeringer		-22 730 367	2 833 832



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 796 769	52 796 769
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 191	61 921
Sum varige driftsmidler		52 839 960	52 858 690
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		338 322	
Sum finansielle anleggsmidler		338 322	0
Sum anleggsmidler		53 178 282	52 858 690
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		433 271	434 012
Sum fordringer		433 271	434 012
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 667 131	15 282 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 667 131	15 282 968
Sum omløpsmidler		8 100 402	15 716 981
SUM EIENDELER		61 278 685	68 575 671



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		31 300	31 300
Sum innskutt egenkapital		31 300	31 300
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		33 590 885	56 321 252
Sum opptjent egenkapital		33 590 885	56 321 252
Sum egenkapital		33 622 185	56 352 552
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 667 283	10 962 357
Øvrig langsiktig gjeld		1 267 936	931 300
Sum annen langsiktig gjeld		21 935 219	11 893 657
Sum langsiktig gjeld		21 935 219	11 893 657
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 042	1 171
Leverandørgjeld		5 595 676	238 906
Skyldige offentlige avgifter		63 710	36 968
Annen kortsiktig gjeld		53 853	52 417
Sum kortsiktig gjeld		5 721 281	329 462
Sum gjeld		27 656 500	12 223 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 278 685	68 575 671



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404863

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 225 425
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NORDRE ÅSEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 595 482	12 706 787
Sum inntekter		12 595 482	12 706 787
Kostnader			
Lønnskostnad		1 262 403	968 999
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 730	15 025
Annen driftskostnad		33 767 152	8 698 190
Sum kostnader		35 048 285	9 682 214
Driftsresultat		-22 452 803	3 024 572
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 073	13 183
Sum finansinntekter		47 073	13 183
Annen finanskostnad		324 637	203 924
Sum finanskostnader		324 637	203 924
Netto finans		-277 564	-190 741
Ordinært resultat før skattekostnad		-22 730 367	2 833 832
Ordinært resultat etter skattekostnad		-22 730 367	2 833 832
Årsresultat		-22 730 367	2 833 832
Totalresultat		-22 730 367	2 833 832
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-22 730 367	2 833 832
Sum overføringer og disponeringer		-22 730 367	2 833 832



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 796 769	52 796 769
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		43 191	61 921
Sum varige driftsmidler		52 839 960	52 858 690
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		338 322	
Sum finansielle anleggsmidler		338 322	0
Sum anleggsmidler		53 178 282	52 858 690
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		433 271	434 012
Sum fordringer		433 271	434 012
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 667 131	15 282 968
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 667 131	15 282 968
Sum omløpsmidler		8 100 402	15 716 981
SUM EIENDELER		61 278 685	68 575 671

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		31 300	31 300



Sum innskutt egenkapital	31 300	31 300
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	33 590 885	56 321 252
Sum opptjent egenkapital	33 590 885	56 321 252
Sum egenkapital	33 622 185	56 352 552
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 667 283	10 962 357
Øvrig langsiktig gjeld	1 267 936	931 300
Sum annen langsiktig gjeld	21 935 219	11 893 657
Sum langsiktig gjeld	21 935 219	11 893 657
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 042	1 171
Leverandørgjeld	5 595 676	238 906
Skyldige offentlige avgifter	63 710	36 968
Annen kortsiktig gjeld	53 853	52 417
Sum kortsiktig gjeld	5 721 281	329 462
Sum gjeld	27 656 500	12 223 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	61 278 685	68 575 671



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

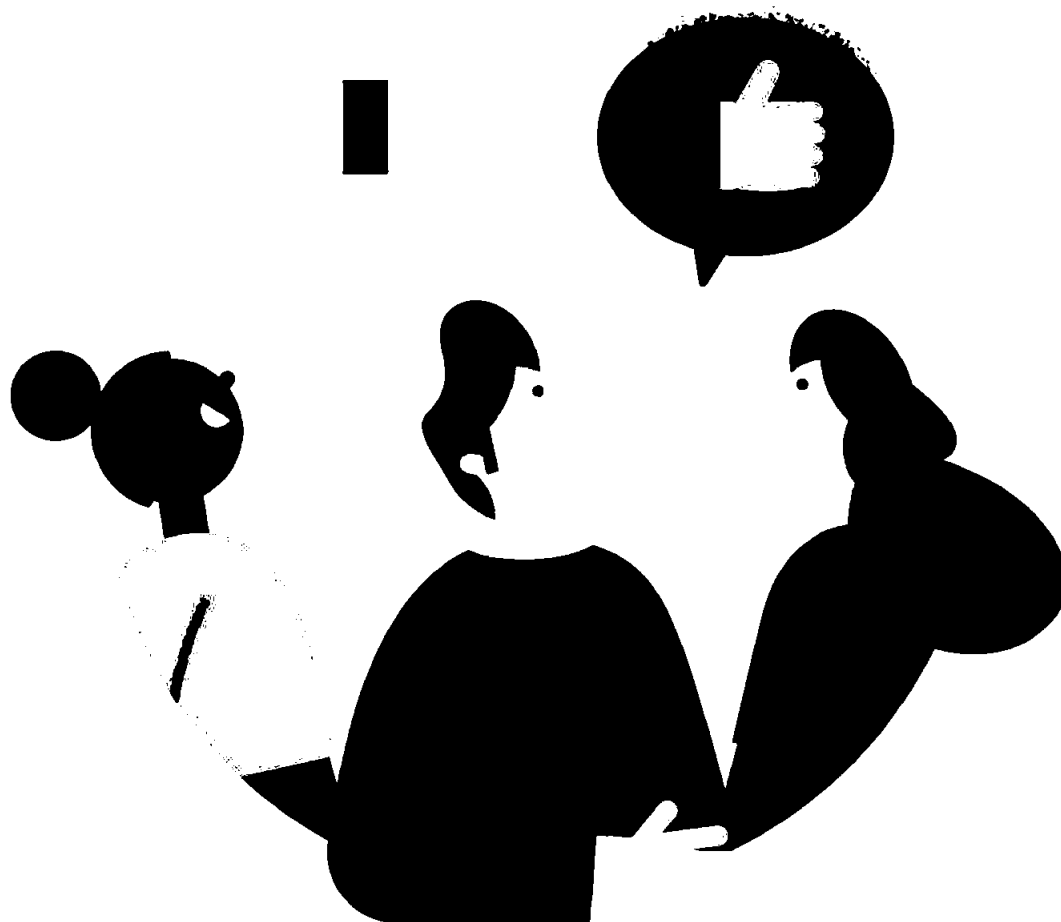
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Generalforsamling 2023

0042 Nordre Åsen Borettslag





Til andelseierne i Nordre Åsen Borettslag

Velkommen til generalforsamling. 9. mai 2023 kl. 18:00 i Oslo Vineyards lokaler i Rolf Wickstrøms vei 15B.

Det avholdes et beboermøte fra kl 17:00 til 17:45

Innkallingen inneholder borettslagets årsberetning og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å møte opp på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordre Åsen Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag
avholdes tirsdag 9. mai 2023 kl. 18:00 i Oslo Vineyards lokaler**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsberetning og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Valgkomité

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) El-billading borettslaget
- B) Baderomsrehabilitering
- C) Solcellepanel
- D) Utredning utvidelse av boareal loft i Nordre Åsen Borettslag
- E) Plan for å plante mer grønt
- F) Forslag til endring av husordensreglene punkt 2.2
- G) Ny husordensregel. Retningslinjer for legging av platting på balkong
- H) Endring av husordensregel 1.4 og 3.4

Forslagene er presentert på sidene 22 - 30

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av to styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av et styremedlem for 1 år
- C) Valg av to varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av et delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 19. april 2023
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen

Renee Brudevold

Erlend Malme

Aleksander Rebaudo

Eva-Lill Wøien



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	Renee Brudevold	Kjelsåsveien 5 C
Styremedlem	Erlend Malme	Åsensvingen 6 B
Styremedlem	Aleksander Rebaudo	Åsensvingen 4 C
Styremedlem	Eva Lill Wøien	Kjelsåsveien 6 C
Varamedlem	Marie Nagel Aldrin	Åsensvingen 3 A
Varamedlem	Ivar Eriksen	Åsensvingen 9 C
Varamedlem	Marcus Hansen	Åsensvingen 3 C
Varamedlem	Runa Amanda Skarbø	Kjelsåsveien 10 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Renee Brudevold	Kjelsåsveien 5 C
Varadelegert	Erlend Malme	Åsensvingen 6 B

Valgkomiteen

Vibeke Billing	Åsensvingen 2 B
Wolfgang Leister	Kjelsåsveien 4 B
Daniel Ruben Pinchasik	Åsensvingen 4 A

Velferdskomiteen

Marie Nagel Aldrin	Åsensvingen 3 A
Elisabeth Bjørnbekk	Kjelsåsveien 3 C
Linda Reinholdtsen	Kjelsåsveien 1 B
Silje Reimen	Kjelsåsveien 5 B
Synne Roald	Åsensvingen 2 B

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post nordreassen@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Nordre Åsen Borettslag

Borettslaget består av 313 andelsleiligheter. I tillegg kommer en tjenesteleilighet.



Nordre Åsen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948225425, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
79-31,32,34,35,36,83

Første innflytting skjedde i 1951. 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 Åsen Borettslag har en ansatt i 100 % stilling som vaktmester fra 01.09.2016.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak vindusprosjektet som ikke var hensyntatt i budsjettet for 2022.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økte rentekostnader 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.

Drift og vedlikehold

Kostnadene knyttet til vindusrehabiliteringen er kostnadsført på konto 6601 drift og vedlikehold. Denne kontoen inneholder også de andre drifts- og vedlikeholdskostnadene borettslaget hadde i 2022. I tabellen under er drift og vedlikeholdskostnadene delt opp slik at man får en bedre oversikt over de totale kostnadene.

Leverandør	Tekst	Beløp
Selvaag Prosjekt	Vindusrehabilitering	23 468 750,-
Vindu Entreprenøren	Bytte oppgangsdører	1 197 700,-
Øvrig drift og vedlikehold	Diverse vedlikehold 2022	880 812,-

Av borettslagets låneramme i Obos-banken pålydende kr 33 000 000 ble det gjort to uttak i 2022 a kr 5 mill, totalt kr 10. mill.

Styrehonorar

Da borettslaget har ekstern styreleder som har et forhåndsavtalt honorar (se fjorårets årsrapport for vedtak) så innebærer det at styreleders honorar utbetales både i 2022 og 2023. Derfor er det et avvik i utbetalt honorar vs budsjettert.

Spesifikasjon av konto <i>styrehonorar</i>	Beløp
Honorar til styret (godkjent av generalforsamlingen våren 2022 og utbetalt i 2022)	380 000,-
Honorar til ekstern styreleder utbetalt månedlig fra mai til og med des. 2022	186 666,-
Totalt honorar utbetalt i 2022	566 667,-



Borettslagets kommunale avgifter

De kommunale avgiftene borettslaget betaler til kommunen har siden 2017 hatt en stor vekst. Legger vi til den budsjetterte endringen for 2023 så har avgiftene siden økt med hele 60 % de siste syv årene. Signalene fra Oslo kommune er at disse avgiftene vil stige ytterligere i årene som kommer.

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Vann & avløp	977 609	1 026 429	1 123 671	1 241 720	1 260 528	1 342 162	1 656 277
Renovasjon	624 832	689 815	750 518	785 041	792 892	800 821	905 728
Sum V&A og ren	1 602 441	1 716 244	1 874 189	2 026 761	2 053 420	2 181 886	2 562 005

**tallene over inkluderer ikke feieavgift og eiendomsskatt.*

Miljøkonto

Da Nordre Åsen Borettslag er et OBOS-tilknyttet borettslag så har borettslaget en egen miljøbankkonto i OBOS-banken. Støtten er øremerket satsing på bomiljø-, klima- og miljøtiltak i OBOS-tilknyttede borettslag som blir forvaltet av OBOS.

Tilskuddsmidlene blir fordelt av OBOS mellom de tilknyttede borettslagene basert på antall boliger i det enkelte borettslag 1. juli hvert år og pengene blir overført den enkeltes miljøkonto innen 1. september hvert år.

Saldo på borettslagets miljøkonto er p.t kr 338 321.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

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

Lån

Nordre Åsen Borettslag har to lån i OBOS Banken. Begge lån er annuitetslån med flytende rente på henholdsvis 4,10 % og 4,25 % pr. 12.04.23 For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2023 øker med 4,2 %. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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 2023.

Men som tidligere varslet så vil borettslagets felleskostnader endres etter sommerferien. Den faktiske økningen er blant annet avhengig av sluttsummen på vindusrehabiliteringen som foreligger om kort tid.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

STYRETS ARBEID FOR STYREPERIODEN 2022/23

Det har vært et omfattende styreår med svært mange henvendelser til styret. Det er mange ønsker og behov blant borettslagets andelseiere og styrets utfordring blir å ivareta borettslagets felles interesser på best mulig måte. I tillegg må styre følge opp de vedtak som er godkjent av generalforsamlingen. Det er fortsatt vedtak som er blitt gjort tidligere som styret rett og slett ikke har fått påbegynt, men nå som vindusrehabiliteringen er ferdig vil det være naturlig å blant annet rette blikket mot disse.

Styret har siden fjorårets generalforsamling hatt faste månedlige styremøter (med unntak av juli). Mellom styremøtene har det vært tett dialog mellom styrets medlemmer og det har vært en rekke arbeidsmøter på styrerommet. Styret har opprettet en WhatsApp gruppe hvor mindre saker styrebehandles. Det er et godt samarbeid mellom styrets medlemmer.

Styret har også i siste periode vedtatt å benytte Vibbo som styrets offisielle kommunikasjonskanal. Her legges det ut fortløpende informasjon om borettslagets aktivitet. I hele borettslaget er det nå 89 % som kan nås via Vibbo.

- Per dags dato er det 296 av 314 leiligheter i borettslaget som har en eller flere beboere som har logget på Vibbo.
- 358 personer kan varsles på e-post
- 395 personer kan varsles på SMS
- 70 personer kan varsles på app.

Styret vil fortsette med NåNytt som tidligere.

Under følger en oversikt over de større tiltakene som er blitt gjennomført siden fjorårets generalforsamlingen. I tillegg til disse er også en rekke mindre vedlikeholdstiltak blitt utført enten av borettslagets egen vaktmester eller av håndverkere.

Vindusrehabiliteringen 2022/23

Sett fra styrets side så har rehabiliteringen gått bra. Det har vært avvik og mangler underveis og de andelseiere som har sendt inn reklamasjonsskjemaer så er disse samlet opp til entreprenør som følger opp disse fortløpende.

En rehabilitering i et borettslag innebærer stor involvering av styret. I denne rehabiliterings tilfelle har styreleder og to styremedlemmer deltatt i alle byggeherremøter som byggeherrerepresentanter og det har til tider vært veldig tett dialog mellom Selvaag Prosjekt og representantene. Disse møtene ble avholdt hver 14. dag. Det har også vært avholdt velferd- og HMS møter hver 14. dag hvor representant fra styret har deltatt. Rehabiliteringen ble formelt overlevert til borettslaget mars 2023.



Bytte av oppgangsdører

Proessen med bytte av oppgangsdører ble påbegynt høsten 2022 og igangsatt tidlig 2023. Dette er en kostnad som tas over driftsbudsjettet til borettslaget og er ikke lånefinansiert. Det var flere utfordringer som dukket opp underveis, men dette ble/blir løst/løses fortløpende av entreprenøren.

Nytt bookingsystem i fellesvaskeriet

Rundt juletider ble det en rekke utfordringer med bookingsystemet for fellesvaskeriet. Mye arbeid ble brukt på å finne årsak. Løsningen ble at et nytt vaskerisystem fra Airwallet ble montert.

OBOS-nøkkelen

I april så ble OBOS' appbaserte nøkkelløsning (Unloc) installert på alle oppgangsdørene. Dvs. at andelseiere nå kan låse seg inn i oppgangen via appen Unloc, dersom man ikke ønsker å bruke den blå brikken eller har glemt den hjemme. Man kan også selv gi venner, barn og familie tilgang til oppgangsdøren midlertidig eller permanent i appen.

Alle har automatisk fått tilgang til sin egen oppgang via telefonnummeret man står registrert med i Vibbo.

Det vil også være mulig å ha samme system installert på leilighetsdørene mot en egenandel på kr 2 750. Da vil man være 100 % nøkkelfrie, og gi tilgang digitalt til venner, familie, håndverkere, vaskehjelp, etc. uten å måtte gi en fysisk nøkkel. Man kan når som helst inndra tilgangen via appen.

Telia-avtale

Styret gjennomførte en anbudsprosess for leverandør av tv og internett for borettslaget. Telenor ble invitert til å gi borettslaget en bedre og oppdatert avtale. I tillegg innhentet styret tilbud fra Telia, Viken Fiber/Altibox og OBOS OpenNet. Etter en helhetsvurdering av innhold og pris ble Telia valgt som foretrukne leverandør. Avtalen innebærer en årlig besparelse på kr 340 000.

Ny forsikringsavtale

Styret har i fjor også gjennomført en anbudsrunde på borettslagets bygningsforsikring. Styret valgte til slutt Gjensidige som nytt forsikringsselskap som gir en årlig besparelse på kr 335 000.

Årlig juletur med buss

Den tradisjonelle bussturen til Strømstad ble gjennomført 10. desember med et godt oppmøte.

Julegrantenning

Som tidligere år ble det også gjennomført julegrantenning i borettslaget med en stort oppmøte. Det ble denne gangen Nordre Aker Janitars nisseorkester bidro til fin julestemning.

Dette arrangementet ble arrangert av borettslagets velferdskomité. Styret vil rette en stor takk til komiteen for det arbeidet de har lagt ned i perioden for alle i borettslaget



Til generalforsamlingen i Nordre Åsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Åsen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISPONIBLE MIDLER PR. 01.01.		15 387 519	12 889 310	15 387 519	2 379 121
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se resultatregnskapet)		-22 730 367	2 833 832	-1 514 500	1 008 825
Tilbakeføring av avskrivning	14	18 730	15 025	0	15 000
Fradrag kjøpesum anleggsmidler	14	0	-22 225	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	10 000 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-295 074	-323 923	-324 000	-477 000
Red. annen langsiktig gjeld		0	-4 500	0	0
Innskudd øremerket bankkonto		-1 686	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-13 008 397	2 498 209	-1 838 500	546 825
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 379 121	15 387 519	13 549 019	2 925 946
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		8 100 402	15 716 981		
Kortsiktig gjeld		-5 721 281	-329 462		
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12.		2 379 121	15 387 519		



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 536 275	12 514 752	12 566 000	14 180 000
Andre inntekter	3	59 207	192 035	10 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		12 595 482	12 706 787	12 576 000	14 180 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-675 736	-618 999	-680 000	-736 575
Styrehonorar	5	-566 667	-350 000	-380 000	-570 000
Avskrivninger	14	-18 730	-15 025	0	-15 000
Revisjonshonorar	6	-16 125	-13 340	-12 000	-15 000
Andre honorarer		-20 000	0	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-319 790	-311 990	-304 000	-336 000
Konsulenthonorar	7	-184 467	-110 464	-50 000	-100 000
Kontingenter		-62 600	-62 600	-62 600	-62 600
Drift og vedlikehold	8	-26 074 926	-1 658 772	-5 620 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 306 962	-1 200 695	-1 250 000	-1 050 000
Kommunale avgifter	9	-2 207 200	-2 131 971	-2 178 900	-2 485 000
Energi/fyring		-239 962	-226 396	-220 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 651 441	-1 601 193	-1 675 000	-1 470 000
Andre driftskostnader	10	-1 703 679	-1 380 769	-1 420 000	-1 600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-35 048 285	-9 682 215	-13 872 500	-12 760 175
DRIFTSRESULTAT		-22 452 803	3 024 573	-1 296 500	1 419 825
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	47 073	13 183	0	1 000
Finanskostnader	12	-324 637	-203 924	-218 000	-412 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-277 564	-190 741	-218 000	-411 000
ÅRSRESULTAT		-22 730 367	2 833 832	-1 514 500	1 008 825
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 833 832		
Fra opptjent egenkapital		-22 730 367	0		

**NORDRE ÅSEN BORETTSLAG**

ORG.NR. 948 225 425, KUNDENR. 42

BALANSE

	<i>Note</i>	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 666 895	50 666 895
Tomt		2 129 874	2 129 874
Andre varige driftsmidler	14	43 191	61 921
Miljøbankkonto, øremerket		338 322	0
SUM ANLEGGSMIDLER		53 178 282	52 858 690
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		433 271	434 012
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 262	11 245
Driftskonto OBOS-banken		6 974 351	9 146 460
Driftskonto OBOS-banken II		11 584	11 584
Skattetrekkkonto OBOS-banken		36 722	17 419
Sparekonto OBOS-banken		633 212	6 096 260
SUM OMLØPSMIDLER		8 100 402	15 716 981
SUM EIENDELER		61 278 685	68 575 671
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 313 x 100		31 300	31 300
Opptjent egenkapital		33 590 885	56 321 252
SUM EGENKAPITAL		33 622 185	56 352 552
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	20 667 283	10 962 357
Borettsinnskudd	16	931 300	931 300
Avsetning bomiljøtiltak	17	336 636	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		21 935 219	11 893 657
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		5 595 676	238 906
Skyldige offentlige avgifter	18	63 710	36 968
Påløpte renter		8 042	1 171
Annen kortsiktig gjeld	19	53 853	52 417
SUM KORTSIKTIG GJELD		5 721 281	329 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		61 278 685	68 575 671
Pantstillelse	20	60 034 400	27 034 400
Garantiansvar		0	0



16

Nordre Åsen Borettslag

Oslo, 19. april 2023
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/

Renee Brudevold /s/

Erlend Malme /s/

Aleksander Rebaudo /s/

Eva Lill Wøien /s/

**NOTE 1. REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

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

NOTE 2. INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	11 705 520
TV- og internett avtale	474 768
Parkering	201 276
Leie	104 220
Fryseboks	47 800
Forretningslokale	27 160
Eiendomsskatt	25 272
Garasje	13 860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 599 876

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-38 532
Garasje	-13 860
Parkering	-9 097
TV- og internett avtale	-1 512
Forretningslokale	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 536 275

NOTE 3. ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	3 407
Nettinnbetalinger	300
Nøkler	5 500
OBOS gir tilbake	50 000
SUM ANDRE INNTEKTER	59 207

**NOTE 4. PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-448 777
Påløpte feriepenger	-53 853
Arbeidsgiveravgift	-155 215
Pensjonskostnader innskudd	-11 519
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Arbeidsklær	-3 764
SUM PERSONALKOSTNADER	-675 736

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

NOTE 5. STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 566 667.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 18 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6. REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

NOTE 7. KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-78 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 261
Fornebu Forvaltning AS	-25 625
Norsk elbilforening	-18 125
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-35 206
Takst & Befaringssenteret AS	-6 250
SUM KONSULENTHONORAR	-184 467

NOTE 8. DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 546 563
Drift/vedlikehold VVS	-284 645
Drift/vedlikehold elektro	-46 603
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-19 858
Drift/vedlikehold brannsikring	-170 778
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-176
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-304
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-26 074 926

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

NOTE 9. KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-25 314
Vann- og avløpsavgift	-1 342 162
Feieavgift	-38 902
Renovasjonsavgift	-800 821
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 207 200

**NOTE 10. ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-18 000
Container	-126 524
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 723
Diverse leiekostnader/leasing	-284 234
Verktøy og redskaper	-14 571
Driftsmateriell	-13 590
Vaktmestertjenester	-45 625
Renhold ved firmaer	-897 471
Snørydding	-47 156
Andre fremmede tjenester	-8 423
Kontor- og datarekvisita	-11 585
Trykksaker	-11 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-18 500
Andre kontorkostnader	-18 084
Telefon, annet	-17 074
Porto	-740
Drivstoff biler, maskiner osv.	-21 567
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-74 789
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-2 983
Velferdskostnader	-48 589
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 703 679

NOTE 11. FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 435
Renter av sparekonto i OBOS-banken	38 638
SUM FINANSINNTEKTER	47 073

NOTE 12. FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-308 938
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-15 616
Renter på leverandørgjeld	-83
SUM FINANSKOSTNADER	-324 637

NOTE 13. BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1951	12 544 600
Oppskrevet 1972	4 185 588
Tilgang 1997	33 936 707
SUM BYGNINGER	50 666 895

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.79/bnr.31 m. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 406. Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



20

Nordre Åsen Borettslag

NOTE 14. VARIGE DRIFTSMIDLER

Høytrykkvasker			
Tilgang 2006	24 999		
Avskrevet tidligere	-24 998		1
Tilgang 2006	19 715		
Avskrevet tidligere	-19 715		0
Strykemaskin			
Tilgang 2020	56 606		
Avskrevet tidligere	-13 208		
Avskrevet i år	-11 321		32 077
Lekeapparat			
Tilgang 2013	46 625		
Avskrevet tidligere	-46 624		1
Sykelstativ			
Tilgang 2021	22 225		
Avskrevet tidligere	-3 704		
Avskrevet i år	-7 408		11 113
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			43 191
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-18 730

NOTE 15. PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 2018	-12 003 037		
Nedbetalt tidligere	1 040 680		
Nedbetalt i år	295 074		-10 667 283
OBOS-Banken			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,10 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2022	-10 000 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	0		-10 000 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-20 667 283

**NOTE 16. BORETTSSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951	-941 500
Korrigert innskudd 2013	3 100
Korrigert innskudd 2014	10 500
Øket 1985	-3 400
SUM BORETTSSINNSKUDD	-931 300

NOTE 17. ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-336 636
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-336 636

NOTE 18. SKYLDIGE OFFENTLIGE MYNDIGHETER

Forskuddstrekk	-36 722
Skyldig arbeidsgiveravgift	-26 988
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-63 710

NOTE 19. ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-53 853
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-53 853

NOTE 20. PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	931 300
Pantelån	20 667 283
TOTALT	21 598 583



Ditt boligselskap har mottatt støtte!



Gir tilbake

OBOS gir tilbake

Visste du at ditt boligselskap har fått et tilskudd fra OBOS gir tilbake? Vi deler ut midler i alle regioner, og i 2021 støttet vi totalt **98 prosjekter** rundt om i landet. Ditt boligselskap var et av disse!

FORSLAG TIL BEHANDLING

Sak A.1) El-billading i borettslaget

Forslagstillere: styret

El-bilutvalget leverte sin innstilling til styret i september i fjor. El-bilutvalget anbefaler at borettslaget skal eie anlegget selv. Styret har i lys av vedlikeholdsoppgavene borettslaget har gjennomført og står ovenfor innhentet et konkurrerende tilbud hvor borettslaget leaser ladeanlegg. Dette for å dempe de store investeringskostnadene dette kan medføre.

Aneo installerer et topp moderne og høyteknologisk ladeanlegg med fulldekning for alle p-plasser. Borettslaget betaler for tjenesten gjennom et ladeanleggsabonnement. Drift av anlegget, forsikringer, garanti, teknologiske oppdateringer og kundeservice tar Aneo seg av – helt administrasjonsfritt for borettslaget. Når anlegget er klart, kan deres beboere bestille en ladepakke. De vil motta ladeboksen i posten og den kan de enkelt klikke på plass selv.

Nøkkelinformasjon Aneo

Parkeringsanlegget

Parkeringsanlegget har totalt 167 p-plasser. Av disse vil Aneo Mobility klargjøre for lading på 106 p-plasser. Ladeanlegget dimensjoneres samlet opptil effekt 220 kW. Ladeboksens ladeeffekt: opptil 11 kw ved 230V.

Ladeanleggsabonnement

Infrastruktur for boligselskapet utgjør kr 15 673.80,-* inkl. mva per måned.

- Alt inkludert i et ladeanleggsabonnement
- Inkluderer drift av anlegget og full garanti
- Smart og lastfordelt ladeanlegg
- Administrasjonsfritt
- Kvalitetsanlegg bygget for fremtiden
- Ingen teknologisk risiko
- Ingen økte strømkostnader

Ladepakken for beboere

Pris iht. de til enhver tid gjeldende priser. Se priser her.

- Fast og forutsigbar månedspris
- Inkludert tilgang til ladeboks, strøm, nettleie, drift av anlegget, forsikringer og full garanti
- Roll-over uten utløpsdato**
- Ingen etableringskostnad eller bindingstid
- Full oversikt over ditt forbruk
- Enkelt å administrere abonnementet
- Kundeservice med god responstid

** Man kan spare opptil to måneder av antallet kWt i ladeabonnement, men det er ingen utløpsdato på disse.

Utkjøp – Kan borettslaget kjøpe anlegget?

Ladeanlegget har ved oppstart en verdi på kr 1 764 359.00 inkl. mva. Verdien avskrives løpende hvert år, og gjenspeiler utkjøpsprisen på ladeanlegget. Kostnader Aneo Mobility har med drift, vedlikehold og løpende oppgraderinger av ladeanlegget vil ikke bli lagt til i utkjøpsprisen, da dette er inkludert i tjenesten.

Rotasjonsordning

Borettslagets parkeringsplasser i innover i svingen etter Åsensvingen 4 ligger på kommunens tomt, derfor kan ikke borettslaget opprette lade plasser på disse plassene, derfor foreligger det behov for en rotasjonsordning for å sikre beboere med disse parkeringsplassene mulighet for lading. I leasingforslaget er parkeringsplassene i Kapellveien planlagt omgjort til felles parkeringsplasser med lading i en rotasjonsordning.

Styret vil omplassere aktuelle leiere av disse plassene. Styret har også nylig fått fristilt plasser ved å sikre overholdelse av regelen om kun en biloppstillingsplass/ garasje per husstand i borettslaget.

Denne løsning gjør det mulig for beboere muligheten for egen lade plass, samtidig som det åpnes for rotasjonsmulighet ved 16 parkeringsplasser.

Styrets innstilling

Styret mener leasingavtalen er mer treffende for behovet for beboerne, 106 biloppstillingsplasser klargjøres med infrastruktur for lading, mot maks 57 plasser ved å eie selv. 90 biloppstillingsplasser blir klargjort for at den enkelte leier av plassen, 16 biloppstillingsplasser blir klargjort for en rotasjonsordning for alle. Styret har innhentet tilbud fra Aneo. For borettslaget betyr dette en årlig fast leie/leasingkostnad og forutsigbarhet. Ved å eie anlegget betyr det en stor investeringskostnad, samt administrasjon og driftskostnader.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen aksepter tilbudet fra Aneo.

Vedlegg til saken:

BS-avtaledokument - Aneo

For tjenestebeskrivelse og avtalvilkår:

<https://www.aneo.com/tjenester/mobility/tjenestebeskrivelse/>

<https://www.aneo.com/tjenester/mobility/avtalevilkar-ladeanlegg/>

Sak A.2) El-billading i borettslaget

Forslagsstillere: Styret

Styret fremmer subsidiert forslag om elbillading i borettslaget i tråd med El-bilutvalget sin anbefaling og innstilling, dette forslaget trekkes hvis sak A får flertall. Elbilutvalgets konklusjon og anbefaling oppsummert:

- Anlegget bør tilkobles trafostasjonene
- For størst mulig tilskudd anbefaler vi at infrastruktur for totalt XX plasser installeres samtidig. Antall ladepunkter kan etableres på et senere tidspunkt.
- Norsk elbilforening anbefaler heller mange ladepunkter med lavere kapasitet, enn få med høyere kapasitet. Elbilutvalget velger å følge rådet til Norsk Elbilforening.
- Elbilutvalget anbefaler at ladeplassene benyttes ved rotasjonsordning, eksempelvis maks 6 timer dagtid, lenger på nattetid. Dette er avhengig av laderens kW/h. Plassene leies ikke av den enkelte beboer, men betaler per tid og kWh.
- Norsk Elbilforening anbefaler at borettslaget selv eier anlegget. Drift kan enten håndteres av NÅB eller av ekstern leverandør
- Det finnes en rekke selskaper som administrerer og drifter ladeanlegg, ved service, betalingsløsning etc.

Elbilutvalget har sendte tilbudsforespørsel med følgende spesifikasjon:

- Full infrastruktur for tre områder:
 - 8+10+7 plasser ved vaskeribygning ved Åsensvingen 2, tilkoblet trafostasjon, med mulighet for tilkobling til solcelleanlegg
 - 6+2+4 plasser ved Kjelsåsveien 6/8, tilkoblet trafostasjon
 - 6+1 plasser ved Åsensvingen 6/Kjelsåsveien 5, tilkoblet hovedtavle i vaskeribygning
- Ladere med OCPP 1.6 (åpent protokoll som gir mulighet for å bytte leverandør)

Forespørsel ble sendt til leverandører anbefalt av Norsk Elbilforening: Gunnar Karlsen (GK), Enviro, Nopec, og Bluetec. Elbilutvalget anbefaler graving og asfaltering fra Alt i Asphalt AS. Dette på bakgrunn av tidligere erfaring og konkurransedyktig prisnivå. Alle leverandører stilte til befaring og sendte tilbud.

Elbilutvalget anbefaler GK som elektroinstallatør av følgende grunner:

- GK har lang erfaring innenfor elbillading
- GK har i tilbudsfasen vist forståelse for våre ønsker
- GK har vist fleksibilitet i henhold til tilbudets gyldighetsperiode
- GK har samlet gitt det beste inntrykket under befaring og i kommunikasjon i tilbudsfasen
- Prisnivået til GK er høyere enn for eksempel Enviro. Utvalget anbefaler til tross for dette GK som leverandør.



Kostnadene er anslått til:

Tekst	Beløp ink mva
GK Elbil ladeanlegg	1 058 748,-
GK 57 Garo elbil-ladere	1 123 542,-
Graving og asfaltering	622 375,-
Anslått total kostnad for å eie	2 804 655,-

Drift av anlegg om borettslaget eier anlegget

Movel AS tilbyr fakturering og support av ladeanlegget. Abonnenter med aktivt kundeforhold til Movel blir fakturert kr 44 per måned inkl. mva. + strømmen de faktisk forbruker med 0,- øre påslag.

Ladebokser som ikke er aktivert, betaler ikke for Movel sine faktureringstjenester. Oppstartspris pr. kunde i nye anlegg vi overtar i bulk er 105,- og faktureres abonnenten på første faktura.

Styret foreslår at hvis borettslaget eier anlegget får styret fullmakt til å velge driftsleverandør, for å sikre konkurransedyktige priser.

Styrets innstilling:

Styret mener i utgangspunktet at løsningen med leasing er ett bedre og mer treffende tilbud, men hvis generalforsamlingen ikke støtter det må borettslaget likevel finne en løsning for elbillading, derfor foreslås dette forslaget som et subsidiert forslag. Borettslaget er nødt til å finne en løsning for elbillading.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar at styret skal opprette full infrastruktur for elbillading på de foreslåtte tre områdene. Generalforsamlingen aksepterer tilbudet fra GK, med Garo som elbillader og Graving og asfaltering fra AltiAsfalt. Generalforsamlingen gir styret mandat til å velge driftsleverandør og rotasjonsordning.

Forslag B. Baderomsrehabilitering

Forslagsstillere: Meike Joester, Kjersti Hovland og Ingvild Nesting

I 2017 ble det laget en vedlikeholdsplan for borettslaget som involverte baderomsrehabilitering. Tidsrammen var ca. ti år og etter fem år, det vil si i 2022, skulle det foretas en ny vurdering av rørene.

Vi er mange som ønsker å rehabilitere badene våre, men det blir vanskelig når vi ikke vet hvilken rørrehabilitering vi står overfor. Rør i rør eller total rehabilitering. Skal borettslaget gjøre det samlet eller skal vi gjøre det hver for oss.

Forslag til vedtak

Styret utreder hvilken rørrehabilitering som er nødvendig til neste års generalforsamling i 2024.

Med bakgrunn i det kommer med informasjon/anbefaling om det blir felles eller individuell baderomsrehabilitering og tidshorisonnten for en eventuell felles baderomsrehabilitering.

Styrets kommentar til forslag B

Det ble utført en vurdering av rørene i borettslaget i 2019/20. Tilstanden på rørene viste seg å ha en lengre holdbarhet enn man trodde. Dette ble også informert om i borettslaget i eget rundskriv september 2020.

Da spørsmål om rør- og eller våtromsrehabilitering til stadig dukker opp til styret ser styret det hensiktsmessig å få utarbeidet en tilstandsrapport på rørene i borettslaget. Utredning av tilstanden på borettslagets bunnledninger er for øvrig satt i bestilling.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen godkjenner at styret får utarbeidet en tilstandsrapport på soilrør samt inn- og utløpsrørene til andelene i borettslaget som presenteres i GF 2024.

Forslag C. Solcellepanel på alle tak i Nordre Åsen Borettslag

Forslagsstiller Morten Andersen

Dette vil være en investering som vi kan spare å tjene enorme summer av penger. Ønsker en avstemning om dette altså en reell utredning av profesjonelle firmaer, å lage en utredning og overslag på utgiftene for denne dette ønske. For dette vil komme alle til gode.

Styrets kommentar til forslag C

Styret er enig med forslagsstiller at man på sikt bør se på energibesparende løsninger i borettslaget, men med tanke på de større vedlikeholdsoppgavene borettslagets har i årene fremover er det lite hensiktsmessig å igangsette en slik utredning/tiltak per dags dato.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier nei til forslag C.

**Forslag D. Utredning utvidelse av boareal loft i Nordre Åsen Borettslag**

Forslagsstiller Morten Andersen

Ønsker en seriøs og god utredning overslag på med utgifter for forslag om å utvide boarealet på alle leiligheter i øverste etasje for alle som har topp leilighet i NÅB. Det er å bygge ut loftene så leilighetene blir større. Dette er gjort i mangfoldige borettslag og andelslag i Oslo som har vært vellykket. Dette kan og bli en glede for de som ønsker dette. Igjen vil jeg at dette stemmes over

Styrets kommentar til forslaget

Kjøp av loft i borettslaget har blitt behandlet i borettslagets generalforsamling ved flere anledninger. Salg av loftsareal til nærliggende andeler vil medføre en rekke utfordringer da disse arealene blant annet må erstattes/flyttes til andre steder i borettslaget.

Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen sier nei til forslag D.

Forslag E. Plan for å plante mer grønt

Forslagsstiller: Ove Klykken

Styrets kommentar til forslaget

Styret er enige om at trær er luftrensende og vakkert, men med tanke på styrets ambisjon om å holde borettslagets kostnader på et forsvarlig nivå har ikke styret budsjettert med dette i året 2023/2024.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier nei til forslag E.

Forslag F. Forslag om endring av husordensreglene med en oppfordring om røykfrie balkonger for å sikre gode relasjoner mellom naboene og frisk luft til alle.

Forslagsstillere: Anette Moen og Jhonattan Cartaya, Erlend og Madeleine Malme, Frank og Line Due Halvorsen, Hanan Jaffer, Marius Moe, Silje Remen, og Sverre Gaarder.

Vi har store og flotte balkonger i borettslaget som vi alle ønsker å bruke, men vi bor tett, det er små avstander mellom balkongene våre. Mange av våre beboere opplever at naboens røyk frarøver dem muligheten til å bruke balkongen når de selv vil bruke den.

Røyking på balkongene har vært et tema i vårt borettslag flere ganger, og så lenge problemet forblir uløst vil det fortsette å bli tatt opp på GF. Toleransen for å bli utsatt for passiv røyking og ubehag fra tobakksrøyk blir stadig lavere som følge av holdningsendringen i samfunnet når det gjelder tobakksbruk. Mange opplever fysiske helseplager av å bli utsatt for passiv røyking, og det er større bevissthet rundt helseskadene og unødvendig helserisikoen ved røyking og passiv røyking.

Vi har varme leiligheter med stort behov for lufting gjennom balkongdører og vinduer, og alle lufteventiler er langs ytterveggene, og vi bor tett. Mange opplever at naboens røyk siver inn i leiligheten, og dermed frarøver dem muligheten til å få luftet leiligheten når det trengs. Særlig er dette problematisk når det gjelder barnerom, hvor barn både sover og leker. Barn har lovbestemt rett til et røykfritt miljø, jf. tobakkskadeloven § 28. Selv små mengder tobakksrøyk kan skade helsen, og det er ingen trygg nedre grense.

Etter borettslagsloven § 5-11 (1) er andelseier pålagt å «fare fint med bustaden og fellesareala. Bruken av bustaden og fellesareala må ikkje på urimeleg eller unødvendig vis vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar.» I forarbeidene nevnes støy og lukt som eksempler, og med holdningsendringen til tobakksbruk, samt at tobakksrøyk er helseskadelig er det utvilsomt at røyking faller inn under dette. Omfanget på røykingen medfører at berørte opplever at de ikke kan benytte balkongen eller luften uten å bli utsatt for sjenanse fra røyk, da det røykes hele dagen og utover kvelden.

Tilsvarende som røyking fra balkongene gjelder også røyking ved inngangspartiene, som i tillegg til nærliggende balkonger og vinduer også kommer inn inngangsdøren. Det er viktig at det ikke røykes i trapperom eller andre innendørs fellesarealer.

Regelverket bør gjelde alle former for røyking enten dette er med tobakk, andre kjemiske og/eller narkotiske stoffer, og uavhengig av om røykingen utføres med enten det er e-sigarett, vannpipe eller lignende.

Det foreslås en oppfordring til røykfrie balkonger, og forbud mot røyking ved inngangspartiet og innendørs fellesarealer.

Utdrag av husordensreglene:

2. Bestemmelser om ro i borettslaget.

2.1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.2300 kl.0600.

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødige av støy, lyder og høy musikk.

2.3. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

Forslag til vedtak:

Foreslåtte endringer i husordensreglene vedtas, og styret setter opp tre egnede steder for utendørs røyking.

Forslag til endring av husordensreglene punkt 2 bestemmelser om ro i borettslaget:**2. Bestemmelser om ro i borettslaget.**

2.1. Det skal være ro i leiligheten mellom kl.2300 kl.0600.

2.2. Beboere må til enhver tid vise omtanke og opptre på en slik måte at naboene ikke forstyrres unødig av støy, lukt, lyder og høy musikk. Av hensyn til vårt felles bomiljø benyttes ikke balkongene til røyking av tobakk eller lignende. Det er i alle tilfeller forbudt å røyke ved inngangsdørene, innendørs i fellesarealene og på lekeplassene.

2.3. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret.

Styrets kommentar til forslaget

Styret er i utgangspunktet ikke uenig med forslagsstiller, men da det ikke finnes noen hjemmel for å håndheve et forbud om røyking på balkong så finner styret det vanskelig å kunne følge opp et slikt vedtak. Styret anmoder alle andelseiere i borettslaget til å vise hensyn ved bruk av balkongen.

Styrets forslag til vedtak

Generalforsamlingen sier nei til forslag F.

Forslag G: Nytt punkt i husordensreglene punkt 6

Forslagsstiller styret

For å ivareta borettslagets bygningsmasse på best mulig måte ønsker styret å fremme et forslag hvor det legges føringer på hvordan man legger plattinger på borettslagets balkonger. Dette for å forebygge eventuelle vannlekkasjer/vannskader.

Forslag til vedtak:

Nytt punkt til husordensreglene punkt 6. Diverse

6.5 Når en bygger plattinger, må denne være minst tredelt, slik at beboeren kan løfte opp og renske under. Det må også etableres en luke for tilgang til sluk. Sluket er lokalisert i hjørne mot vegg, og en må bygge plattningene med toppbordene i lengderetningen. Tilfarerne under toppbordene legges i fra veggliv og utover, men det må etableres mulighet for vannavrenning for eksempel med spor i tilfarerne, ned mot dekke.



Forslag H. endring av husordensregel 1.4 og 3.4

Forslagsstiller Styret

Dagens husordensregel punkt 1.4 står det:

1.4 I trapperom, lofts- og kjellerganger skal det ikke settes sykler, ski, kjelker og andre uvedkommende ting. Disse ting skal plasseres i oppbevaringsrommene eller i egen kjeller- eller loftsbod. All lek i trapperommet, kjeller og på loft er forbudt.

til:

1.4 For å sikre fri ferdsel og rømningsveier, samt forebygging av brann er det ikke tillatt å oppbevare noe i trapperom, lofts- og kjellerganger. I det låsbare oppbevaringsrommet (også kalt sykkelbod/sportsbod) er det kun tillatt å oppbevare transportmidler og sportsutstyr beboerne trenger enkel og regelmessig tilgang til. Øvrige gjenstander skal oppbevares i egen kjeller- eller loftsbod. All lek i trapperommet, kjeller og på loft er forbudt.

I dagens husordensregel punkt 3.4 står det

3.4 Beboere skal holde loft og kjeller rene. Fellesareal skal holdes ryddig. Hensetting av gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt.

til:

3.4 Beboere skal holde loft og kjeller rene. Fellesareal skal holdes ryddig. Hensetting av gjenstander i fellesarealene er ikke tillatt, og vil bli fjernet av vaktmester uten varsel.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen godkjenner endringene av borettslagets husordensregler punkt 1.4 og 3.4



VALGKOMITEENS INNSTILLING

Ikke på valg

Carl Fredrik Arntzen (styreleder)
Aleksander Rebaudo (styremedlem)

Åsveien 18 D
Åsensvingen 4 C

Som styremedlem for 2 år

Eva-Lill Wøien
Renee Brudevold
Marie Nagel Aldrin

Kjelsåsveien 6 C
Kjelsåsveien 5 C
Åsensvingen 3 A

Som varamedlemmer for 1 år

Ivar Eriksen
Thine Hestnes
Lene Juul Frømyhr
Runa Skarbø

Åsensvingen 9 C
Åsensvingen 3 C
Åsensvingen 7 C
Kjelsåsveien 10 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Aleksander Rebaudo

Åsensvingen 4 C

Varadelegert til generalforsamlingen i OBOS

Renee Brudevold

Kjelsåsveien 5 D

Valgkomité

Wolfgang Leister
Daniel Ruben Pinchasik
Vibeke Billing

Kjelsåsveien 4 B
Åsensvingen 4 A
Åsensvingen 2 B

Velferdskomité

Marie Nagel Aldrin
Elisabeth Bjørnbekk
Linda Reinholdtsen
Silje Reimen
Synne Roald

Åsensvingen 3 A
Kjelsåsveien 3 C
Kjelsåsveien 1 B
Kjelsåsveien 5 B
Åsensvingen 2 B

Valgkomiteen i Nordre Åsen Borettslag
Oslo 1. mars 2023

Wolfgang Leister

Daniel Ruben Pinchasik

Vibeke Billing



Annen informasjon om borettslaget

Vaktmestertjenesten

Borettslagets vaktmester Tomasz Bigot fortsetter sitt gode arbeid. Styret engasjerer vikar under hans ferieavvikling.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91789505. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Omsetning av andeler i borettslaget

Det ble i 2022 gjort 29 eierskifter i Nordre Åsen Borettslag mot 30 i 2021.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering i Nordre Åsen Borettslag i perioden 1990 - 2023

Årstall	Type vedlikehold/rehabilitering
2022/2023	Total vindusrehabilitering i borettslaget
2022/2023	Bytte av oppgangsdører
2021	Deler av lekeplassen ved vaskeriet ble fornyet, samt hele lekeplassen ved Kjelsåsveien 2. Utbedring av asfalt i enkelte stikkveier foran blokkene.



2018	Piperehabilitering og nye ståldører
2015	Utskifting av lysarmaturer, drenering av blokkene, malt oppganger, pusset opp kjøkkenet i vaskeriet og utført rens av ventilasjonsanlegget.
2014	Startet drenering av blokkene og skifte av armaturer som skal tas over flere år. Vasking av balkonger utvendig.
2013	Utbedret piper i Kjelsåsveien 1 og vedlikeholdsspyling av soil og bisoil.
2011	Ny støtsand på lekeplass
2010	Nytt låssystem
2008	Vedlikeholdsarbeidet som ble påbegynt i 2007 ble ferdigstilt. Opparbeidelse av 40 nye parkeringsplasser. Nye overvannskummer i Åsensvingen 2 og Kjelsåsveien 2-4-6-8
2007	En av blokkene ble drenert. Det ble gjennomført maling av alt treverk, alle vinduer og veranda dører. I tillegg ble callinganlegget byttet ut, stoppekraner i alle blokkene ble montert, postkassene ble byttet og det ble satt inn branndører i alle O.L. rom
2003/04	Montering brannvarsler. Alle blokker fikk montert brannvarsler i kjeller, loft, oppganger samt i alle leiligheter
2000	Oppgradering av fellesanlegg for kabel-tv
1994	Alle leiligheter fikk nye store balkonger, og det ble foretatt en etterisolering med ny fasade og tak, samt oppussing av trappeoppganger. Enkelte leiligheter har skiftet entredører og vinduer i forbindelse med rehabiliteringen. Beboerne fikk tilbud om innglassing av verandaene.
1990	Rehabilitering av elektrisk anlegg



**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR DELTAKELSE I GENERALFORSAMLING
I NORDRE ÅSEN BORETTSLAG 9. MAI 2023**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte i generalforsamling kan møte ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, **må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:**

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte i generalforsamlingen

Borettslagets navn: **Nordre Åsen Borettslag**

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)