



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 780 236
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 06.08.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 928780236

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 545 271	3 040 020
Sum inntekter		3 545 271	3 040 020
Kostnader			
Lønnskostnad		222 495	222 495
Annen driftskostnad		3 156 155	2 911 290
Sum kostnader		3 378 650	3 133 785
Driftsresultat		166 621	-93 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 799	13 592
Sum finansinntekter		23 799	13 592
Annen finanskostnad		-203	287
Sum finanskostnader		-203	287
Netto finans		24 002	13 306
Resultat før skattekostnad		190 624	-80 460
Årsresultat		190 624	-80 460
Totalresultat		190 624	-80 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 624	-80 460
Sum overføringer og disponeringer		190 624	-80 460



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 936	2 785
Andre fordringer		46 127	142 721
Sum fordringer		49 063	145 506
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 723 093	955 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 723 093	955 863
Sum omløpsmidler		1 772 156	1 101 369
SUM EIENDELER		1 772 156	1 101 369

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		742 066	551 443
Sum opptjent egenkapital		742 066	551 443
Sum egenkapital		742 066	551 443
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		557 374	497 370
Annen kortsiktig gjeld		472 716	52 556
Sum kortsiktig gjeld		1 030 090	549 926
Sum gjeld		1 030 090	549 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 772 156	1 101 369



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 698970

Enheten

Organisasjonsnummer: 928 780 236
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Leif Tronstads plass 6
1337 SANDVIKA

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.08.2025



Organisasjonsnr: 928 780 236
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 545 271	3 040 020
Sum inntekter		3 545 271	3 040 020
Kostnader			
Lønnskostnad		222 495	222 495
Annen driftskostnad		3 156 155	2 911 290
Sum kostnader		3 378 650	3 133 785
Driftsresultat		166 621	-93 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 799	13 592
Sum finansinntekter		23 799	13 592
Annen finanskostnad		-203	287
Sum finanskostnader		-203	287
Netto finans		24 002	13 306
Resultat før skattekostnad		190 624	-80 460
Årsresultat		190 624	-80 460
Totalresultat		190 624	-80 460
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		190 624	-80 460
Sum overføringer og disponeringer		190 624	-80 460



Organisasjonsnr: 928 780 236
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2024 2023

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Sum varige driftsmidler	0	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	2 936	2 785
Andre fordringer	46 127	142 721
Sum fordringer	49 063	145 506
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 723 093	955 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 723 093	955 863
Sum omløpsmidler	1 772 156	1 101 369
SUM EIENDELER	1 772 156	1 101 369

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen opptjent egenkapital	742 066	551 443
Sum opptjent egenkapital	742 066	551 443



Sum egenkapital	742 066	551 443
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	557 374	497 370
Annen kortsiktig gjeld	472 716	52 556
Sum kortsiktig gjeld	1 030 090	549 926
Sum gjeld	1 030 090	549 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 772 156	1 101 369



Organisasjonsnr: 928 780 236
NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2143

NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2025 kl. 18:00, Vestre Billingstad Barnehage.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

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. Forslag fra beboere og styret
8. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Styrets leder Ivar Barlindhaug

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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.

Styrets innstilling
Som protokollfører foreslås rådgiver fra OBOS

Forslag til vedtak
Velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

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

Vedlegg

- 1. Årsrapport - 2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie 2024.pdf
- 2. Kommentarer til årsregnskapet 2143.pdf
- 3. Årsregnskap Neselva hageby (1).pdf
- 4. 2143 Neselva Hageby 2 Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 205 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Forslag fra beboere og styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Ingen saker er meldt inn innen fristen

Sak 8

Eventuelt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Til orientering



Årsrapporten for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte den 18/4-2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ivar Barlindhaug	Sandekra 12
Nestleder	Olav Selvåg	Sandekra 11
Styremedlem	Merete Elisabeth Aulid	Sandekra 11
Styremedlem	Olav George Vegå	Sandekra 4
Styremedlem	Torkil Williksen	Sandekra 4
Varamedlem	Edvard Maximilian Inghilleri	Sandekra 13
Varamedlem	Javad Jaghori	Sandekra 1

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan 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 Neselva Hageby 2 Boligsameie

Sameiet består av 93 seksjoner.

Neselva Hageby 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928780236, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

32 288

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Neselva Hageby 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.



Styremøter

I perioden april 2024 til april 2025, har styret gjennomført 5 ordinære styremøter i 2024 og 2 styremøter våren 2025, i tillegg ble det avholdt konstituert styremøte etter årsmøtet den 18/4-2024.

Styrets arbeid

De viktigste sakene som har vært behandlet er innenfor følgende områder:

Reklamasjonsarbeid

Det har i perioden gått med en del tid til oppfølging av reklamasjonsarbeider, spesielt i tilknytning til utendørsanlegget. Her kan nevnes følgende saker:

- Utbedring av setningsskader ved terrassene langs M-blokka. Utbedringen her omfattet også tetting av lekkasjer ned i underliggende bodområde.
- Utbedring av setningsskader ved sykkelbod og langs vegger på L-blokka.
- Montering av nedløpsrør fra vannutkast på fasade ved hovedinnganger på M- og K-blokka.
- Utbedring av diverse feil og mangler knyttet til ventilasjonsanlegg.
- Skiftet dreneringspumpe i teknisk rom.

Det står enda noen reklamasjonspunkter igjen som er avtalt utført våren 2025. Dette gjelder følgende områder:

- Utbedring av knekker i asfalten ved overgang til underliggende P-hus i det sentrale adkomstområdet.
- Utbedring av noen lekkasjeskader på balkonger.
- Gjenstående malearbeider i bodområde i M-blokka.
- Diverse mindre setningsskader.

Heiser

Serviceavtalen med Schindler ble formelt avsluttet den 17/4-2024. Partene kom til enighet om sluttoppgjøret, herunder kreditering av skyldig beløp for 2024. Ny service- og vedlikeholds avtale ble inngått med Heiskompaniet AS i januar 2024. Det ble byttet til nye Safeline SL6+ 4G alarmer på alle heisene. Alarmoverføringen skjer via AddSecure sin løsning.

Overgangen til ny leverandør og oppgraderingen til nytt alarmsystem påførte oss ekstraordinære kostnader i 2024. Styret mener likevel at dette sikrer oss mot en større investering når Telenor har varslet utfasing av 2G nettet. Dette nettet brukes av mange alarmsendere og det er derfor nødvendig at heisalarmer med tilhørende utstyr er oppdatert til 4G før 2G-nettet stenges ned.

Vedlikeholdsplan

Med de aller fleste avtalene med leverandører for service og vedlikehold på plass, har vi i perioden utarbeidet en vedlikeholdsplan for de mest kritiske områdene. Dette gjelder brannsikring og teknisk installasjoner for vann, varmtvann, gulvvarme og ventilasjon, samt heiser, dører og låser. Det er gjennomført service og vedlikehold i henhold til planen. I tilknytning til vedlikeholdsplanen er det også etablert en logg for utkwittering av gjennomførte servicekontroller og forebyggende vedlikehold.



Sikringstiltak

Vi har i perioden vurdert ulike tiltak for å sikre oss mot innbrudd/forsøk på innbrudd til bodområdet. Problemstillingen har vært - hvordan best sikre at uvedkommende ikke får adgang til bodområdet og trappeoppgangene fra garasjelegget.

Noen tiltak er allerede iverksatt:

Det er montert såkalte sikringsbeslag på alle dørene inn til bod-områdene. Dette gjelder både dørene fra garasjen og fra oppgangene. Dette gjør det svært problematisk å bryte opp dørene og hindrer dermed uvedkommende i å forsøke seg på et innbrudd.

Vi vurderer også å erstatte dagens albue-åpner fra garasjen og inn til oppgangene med samme brikke åpner som er benyttet inn til bodene. Dette vil medføre at det blir litt mer «komplisert» å åpne dørene, men på den annen side er dette med på å sikre at uvedkommende ikke kommer inn i oppgangene fra garasjen som etter hvert vil huse mer enn 300 biler.

I utbyggingsperioden var det mulig for håndverkerne å bruke en kode for å komme seg inn hovedinngangsdørene. Da en kode lett kan havne på avveie, har vi nå fått fjernet denne muligheten.

Vi har også fjernet merkingen på dører som viste at «dette er inngang til boder og sykler».

Helse, Miljø og sikkerhet

Styret gjennomførte den 18/10-24 en HMS-gjennomgang av fellesområdene, inkl. bodområder, tekniske rom, ventilasjonsrom, brann-veier og oppganger.

Resultatene er loggført, og avvik er rettet opp. Ingen store avvik ble avdekket, men likevel var gjennomgangen en nyttig øvelse.

Brannøvelse

En brannøvelse ble gjennomført den 25/9-2024. Beboerne hadde på forhånd mottatt branninstruksen for boligsameiet og heftet "Brannsikkerhet i boligselskap" fra Asker og Bærum brann og redning IKS.

Branninstruksen er hengt opp i hver etasje.

Rutiner

Styret har presisert rutinene i forbindelse med innmelding av feil og mangler fra beboerne, enten som melding direkte til styret eller via Vibbo. Rutinene for kommunikasjon gjelder fra første melding mottas, til aksjon blir iverksatt og til feilen er rettet.

Sosiale sammenkomster

Av sosiale sammenkomster kan nevnes Vårdugnaden den 24.april og Førjulssamlingen ved Vennestoppen den 12. desember. Mange møtte opp på vårdugnaden, ja, såpas mange at styret måtte gå til hasteinnkjøp av flere raker og annet hageredskap. Flott innsats og godt humør blant alle som deltok.



Selv om været ikke var det beste, møtte 10 -15 personer opp på førjulssamlingen. Det ble servert gløgg, solbærtoddy, pepperkaker og diverse godterier.

Styrets ulike oppgaver

I tillegg til kommunikasjonen med beboerne i form av spørsmål og svar på Vibbo, har styret også løpende kommunikasjon med utbygger, entreprenør, nabosameiet Neselva Hageby 3, ulike leverandører og OBOS som vår forretningsfører. Mye av denne kommunikasjonen må ofte foregå på dagtid i form av telefonmøter eller fysiske møter her på Neselva der styret på kort varsel må sette av tid og ressurser for å få løst saker som løpende dukker opp.

Spesielle hendelser

I den forbindelse var høsten 2024 spesielt utfordrende. Vi slet lenge med å løse problemet med varmtvannet, spesielt til Bygg M. Det ble mye prøving og feiling over en lang periode inntil en løsning endelig kom på plass.

I tillegg fikk vi flere oversvømmelser fra kum i Teknisk rom som skapte mye ekstra arbeid og diskusjoner om fordeling av følgekostnadene med involverte parter. Hendelsene kunne i utgangspunktet ha påført sameiet relativt store kostnader, men vi fikk til en fordeling der vi satt igjen med å måtte betale kun egenandelen fra forsikringsoppkjøret.

Hendelsen med en ødelagt avløpsledning i januar 2025 må også nevnes. I forbindelse med peling som Alento gjennomførte på BT4 området ble avløpsledningen fra Bygg M (NH2) og Bygg N (NH3) ødelagt. Selv om Alento i forkant hadde brukt over en uke på å identifisere alt av rør og kabler i bakken, skjedde likevel uhellet; mest sannsynlig da en pel skled ut. Skaden viste seg å få store konsekvenser for beboerne på førsteplan, da avløps-/spillvann fant veien opp gjennom sluket på badet. Flere aktører (Alento, rørleggere fra både Assemblin og Andersen & Aksenes samt Asker kommune) ble mobilisert for først; å finne årsaken, deretter iverksette skadereduserende tiltak og til slutt utbedre/repasere skaden.

I de 8 timene dette arbeidet pågikk gjorde beboerne en stor egeninnsats for å begrense skadeomfanget i egen leilighet. Vanntilførselen til Bygg M og N stengt og dermed også muligheten for å bruke toalettene. Selv om Alento etter hvert kunne tilby midlertidige løsninger, opplevde beboerne noen krevende timer ut over dagen og kvelden. Hendelsen viser med all tydelighet konsekvensene når infrastruktur som vann og avløp blir satt ut av drift. Blant annet synliggjorde hendelsen behovet for å koordinere arbeidet når flere aktører er involvert, og berørte parter fortløpende må informeres.

Fremtidige planer

Beredskapsplaner

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp. DSB har også gitt ut en veileder om hvordan styret i et boligsameie kan bidra til å styrke både egenberedskapen for beboerne og for bofellesskapet.



Styret har tatt utfordringen, og planlegger å igangsette et arbeid med å kartlegge status og muligheter, og vurdere ambisjonsnivået i tett samarbeid med Huseierforeningen.

Huseierforening

Neselva Hageby Huseierforening ble stiftet på stiftelsesmøtet den 7. april 2025. Formålet med foreningen er å ivareta og fremme medlemmenes (beboernes) felles interesser knyttet til området som består av eiendommen gnr. 32, bnr. 16 i Asker kommune. Dette området består av fellesareal for eierseksjons-sameiene 1, 2, 3 og 4 og omfatter de deler som ligger mellom og rundt eierseksjons-sameienes eiendommer. Neselva Hageby Fellesareal består av veier, parkeringsplasser, grønt- og lekearealer mv.

Den praktiske gjennomføringen av selve driften vil bli avtalt med Vestre Billingstad Drift (VB Drift). Intensjonen er å få på plass en organisering som både er logisk og kostnadseffektiv, til beste for beboerne på Neselva Hageby.

Ferdigstillelse av Neselva Hageby

Anleggsvirksomheten på Neselva nærmer seg slutten. Innflyttingen til Neselva Hageby 4 skal etter planen være ferdig før fellesferien 2025! Det vil si ca. første uken i juli.

Ny nedkjøring til garasjeanlegget vil bli ved Torg 1 mellom Bygg O og I (direkte inn fra Bergerveien etter broen over Neselva).

Nedkjøringen vil bli sikret med speil og lys-reguleres. Garasjeporten kan åpnes ved automatisk skiltgjenkjenning og/eller fra en egen app.

Dagens nedkjøring til garasjen vil ikke bli stengt før fellesområdet på felt D4 er ferdigstilt, det vil si etter fellesferien, august/september 2025.

I tilknytning til Torg 1 vil det på bakkeplan i bygg O bli etablert en dagligvarebutikk og en kafé.



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kostnader forbundet med overgangen til ny leverandør for service og vedlikehold og oppgraderingen til nye Safeline SL6+ 4G alarmer på alle heisene. Styret mener likevel at dette sikrer oss mot en større investering på et senere tidspunkt når Telenor har varslet utfasing av 2G nettet. I tillegg var det mange utrykninger som skyldes heisstans

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 742 066.



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

De største utgiftspostene er:

Kommunale avgifter (34%), Faste Vedlikeholdsutgifter knyttet til vedlikehold av teknisk infrastruktur og utvendige anlegg (20%). Deretter følger vaktmestertjenester og renhold (12%), forsikring av bygningsmassen og felles strøm, direkte og via Billingstad Energi (ca. 10% på hver). Forsikringspremien har økt med 17%. Energi vil i 2025 utgjøre en noe mindre andel enn de tre foregående årene. Myndighetenes strømstøtte videreføres, forhåpentligvis også under ordningen "Norgespris"

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

Vi vet enda ikke hvordan etableringen og driften av Huseierforeningen vil slå ut på de ulike kostnadspostene i budsjettet"

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 928 780 236, KUNDENR. 2143

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 517 164	3 040 020	3 517 000	3 836 753
Andre inntekter	3	28 107	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 545 271	3 040 020	3 517 000	3 836 753
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-27 495	-27 495	-27 500	-28 905
Styrehonorar	5	-195 000	-195 000	-195 000	-205 000
Revisjonshonorar	6	-9 750	-9 750	-20 000	-10 140
Forretningsførerhonorar		-139 400	-132 385	-140 000	-146 370
Konsulenthonorar	7	-13 777	-27 288	0	0
Drift og vedlikehold	8	-857 568	-495 826	-490 000	-727 758
Forsikringer		-203 461	-183 519	-196 000	-237 600
Kommunale avgifter	9	-1 001 827	-999 321	-1 200 000	-1 230 000
Energi/fyring	10	-267 951	-385 661	-388 000	-300 000
TV- anlegg/bredbånd		-272 974	-260 268	-260 000	-287 834
Andre driftskostnader	11	-389 448	-417 272	-395 000	-434 350
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 378 650	-3 133 785	-3 311 500	-3 607 957
DRIFTSRESULTAT		166 621	-93 765	205 500	228 796
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	23 799	13 592	0	0
Finanskostnader	13	203	-287	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 002	13 306	0	0
ÅRSRESULTAT		190 624	-80 460	205 500	228 796
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		190 624	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-80 460		



BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 936	2 785
Energiavregning		0	80 688
Forskuddsbetalte kostnader		46 127	50 012
Andre kortsiktige fordringer		0	12 021
Driftskonto OBOS-banken		1 209 943	460 612
Sparekonto OBOS-banken		513 150	495 251
SUM OMLØPSMIDLER		1 772 156	1 101 369
SUM EIENDELER		1 772 156	1 101 369
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		742 066	551 443
SUM EGENKAPITAL		742 066	551 443
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		71 071	46 851
Leverandørgjeld		557 374	497 370
Energiavregning	14	401 645	0
Annen kortsiktig gjeld		0	5 705
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 030 090	549 926
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 772 156	1 101 369
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 30.03.2025			
Styret i Neselva Hageby 2 Boligsameie			
Ivar Barlindhaug/s/	Torkil Williksen/s/	Olav Selvåg/s/	
Olav George Vegå/s/	Merete Elisabeth Aulid/s/		

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 260 484
TV/Internett	256 680
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 517 164

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	15
Refusjon av utlegg	28 092
SUM ANDRE INNTEKTER	28 107

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-27 495
SUM PERSONALKOSTNADER	-27 495

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 195 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-364
BAARD BAKKEN HOLDING AS	-13 413
SUM KONSULENTHONORAR	-13 777

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 861
Drift/vedlikehold VVS	-76 775
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-145 660
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-19 309
Drift/vedlikehold heisanlegg	-331 625
Drift/vedlikehold brannsikring	-170 787
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-44 511
Egenandel	
forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-2 039
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-857 568

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-820 984
Renovasjonsavgift	-180 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 001 827

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-268 023
Andre fyringskostnader	72
SUM ENERGI / FYRING	-267 951

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

Container	-506
Annet driftsmateriale	-2 006
Vaktmestertjenester	-128 280
Vakthold	-17 734
Renhold ved firmaer	-170 535
Snørydding	-51 662
Andre fremmede tjenester	-1 879
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 600
Andre kontorkostnader	-2 844
Bank- og kortgebyr	-3 330
Velferdskostnader	-3 071
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-389 448

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	23 030
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	769
SUM FINANSINNEKTER	23 799

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	203
SUM FINANSKOSTNADER	203

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-795 240
SUM INNEKTER	-795 240

KOSTNADER

Administrasjon	19 626
Fjernvarme	562 010
SUM KOSTNADER	581 636

Nærvarmestønad NVE	-188 041
SUM ENERGIAVREGNING	-401 645

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for



sitt eget forbruk.

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



Til årsmøtet i Neselva Hageby 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Neselva Hageby 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 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.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

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

Vedlegg 4 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
19 av 22 21434 Neselva Hageby 2 Boligsameie.pdf



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, 3. april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 2143 Selskapsnavn: NESELVA HAGEBY 2 BOLIGSAMEIE

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: _____



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.