



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 692 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: 11.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 25.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 920692672

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	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 146 277	15 865 731
Sum inntekter		4 146 277	15 865 731
Kostnader			
Lønnskostnad		73 024	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1	
Annen driftskostnad		1 918 295	1 939 551
Sum kostnader		1 991 320	2 008 011
Driftsresultat		2 154 957	13 857 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 567	6 143
Sum finansinntekter		23 567	6 143
Annen finanskostnad		1 477 490	1 719 606
Sum finanskostnader		1 477 490	1 719 606
Netto finans		-1 453 923	-1 713 463
Resultat før skattekostnad		701 034	12 144 257
Årsresultat		701 034	12 144 257
Totalresultat		701 034	12 144 257
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		701 034	12 144 257
Sum overføringer og disponeringer		701 034	12 144 257



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 711 687	114 711 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		114 711 687	114 711 688
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		33 402	22 360
Sum finansielle anleggsmidler		33 402	22 360
Sum anleggsmidler		114 745 089	114 734 048
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-826
Andre fordringer		8 699	42 190
Sum fordringer		8 699	41 363
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 688	971 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 688	971 650
Sum omløpsmidler		1 436 388	1 013 013
SUM EIENDELER		116 181 477	115 747 061



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital		165 000	165 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		43 034 329	42 333 295
Sum opptjent egenkapital		43 034 329	42 333 295
Sum egenkapital		43 199 329	42 498 295
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		27 191 275	27 504 200
Øvrig langsiktig gjeld		45 611 579	45 601 184
Sum annen langsiktig gjeld		72 802 854	73 105 384
Sum langsiktig gjeld		72 802 854	73 105 384
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 582	8 417
Leverandørgjeld		159 666	134 965
Annen kortsiktig gjeld		12 045	
Sum kortsiktig gjeld		179 293	143 382
Sum gjeld		72 982 147	73 248 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 181 477	115 747 061



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339090

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 920 692 672
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Vangsvegen 143
2321 HAMAR

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 24.03.2026



Organisasjonsnr: 920 692 672
NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 146 277	15 865 731
Sum inntekter		4 146 277	15 865 731
Kostnader			
Lønnskostnad		73 024	68 460
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	1		
Annen driftskostnad		1 918 295	1 939 551
Sum kostnader		1 991 320	2 008 011
Driftsresultat		2 154 957	13 857 720
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		23 567	6 143
Sum finansinntekter		23 567	6 143
Annen finanskostnad		1 477 490	1 719 606
Sum finanskostnader		1 477 490	1 719 606
Netto finans		-1 453 923	-1 713 463
Resultat før skattekostnad		701 034	12 144 257
Årsresultat		701 034	12 144 257
Totalresultat		701 034	12 144 257
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		701 034	12 144 257
Sum overføringer og disponeringer		701 034	12 144 257



Organisasjonsnr: 920 692 672
NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		114 711 687	114 711 687
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			1
Sum varige driftsmidler		114 711 687	114 711 688
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		33 402	22 360
Sum finansielle anleggsmidler		33 402	22 360
Sum anleggsmidler		114 745 089	114 734 048
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-826
Andre fordringer		8 699	42 190
Sum fordringer		8 699	41 363
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 688	971 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 427 688	971 650
Sum omløpsmidler		1 436 388	1 013 013
SUM EIENDELER		116 181 477	115 747 061

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	165 000	165 000
Sum innskutt egenkapital	165 000	165 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	43 034 329	42 333 295
Sum opptjent egenkapital	43 034 329	42 333 295
Sum egenkapital	43 199 329	42 498 295
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	27 191 275	27 504 200
Øvrig langsiktig gjeld	45 611 579	45 601 184
Sum annen langsiktig gjeld	72 802 854	73 105 384
Sum langsiktig gjeld	72 802 854	73 105 384
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 582	8 417
Leverandørgjeld	159 666	134 965
Annen kortsiktig gjeld	12 045	
Sum kortsiktig gjeld	179 293	143 382
Sum gjeld	72 982 147	73 248 766
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	116 181 477	115 747 061



Organisasjonsnr: 920 692 672
NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4248

NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

11. mars 2026 kl. 18:00, La Perla.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Sak fra eier av andel 5001, Bjørn Gunnar Myhrvold, vedørende HC-plass
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Jonas Neiden er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Elisabeth Haugen Johansen er valgt.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 4248 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. 4248 Nedre Dalsløkka Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Sak fra eier av andel 5001, Bjørn Gunnar Myhrvold, vedørende HC-plass

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saksbeskrivelse

Det vises til vedlagte saksbeskrivelse og vedtaksforslag, fra Bjørn Gunnar Myhrvold, eier av andel 5001.

Styrets vurdering

Saken som er fremmet vedrørende tildeling og vurderinger til grunn for tildeling av HC-plass er en pågående konfliktsak mellom andelseier Myhrvold og styret. Den er pålagt til Diskrimineringsnemda. Når nemda tar saken inn til behandling har alle parter fått anledning til og komme med sin versjon og sine argumenter. Når



saken anses for tilstrekkelig opplyst tas den inn til nemda for avgjørelse. Denne avgjørelsen er å betrakte som rettslig bindende for partene.

Vi har ikke mottatt avgjørelse fra nemda ennå og det kan være lang behandlingstid. Det kan gis pålegg om strakstiltak dersom nemda finner at det vil være urimelig å avvente behandlingen og det er åpenbart at det foreligger en diskriminering. Det har ikke nemda gjort i dette tilfellet.

Styret mener at tildeling og endringer i eventuelle husordensregler må avvente til det foreligger et svar fra nemda. Styret anbefaler derfor at det stemmes nei til alle fire forslagene

Styrets innstilling

Årsmøtet godkjenner ikke forslagene fra eier av andel 5001, slik de framkommer av vedlegget

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslagene fra eier av andel 5001, slik de framkommer av vedlegget

Vedlegg

3. Sak fra Bjørn Gunnar Myhrvold.pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jonas Neiden

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Vidar Huse



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Rigmor Lund Måntrøen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jonas Neiden

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elisabeth Haugen Johansen

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem av valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem av valgkomiteen:

- Elisabeth Andersen
- Stein Arthur Kristensen



Styrets årsrapport

Styret har bestått av:

Jonas Neiden styreleder

Vidar Huse styremedlem

Elisabeth Johansen styremedlem

Birgitte Måntrøen varamedlem

Det er avholdt 10 ordinære styremøter.

Vi hadde dugnad på uteområdene våre mai 2025. Takk til Birgit som også i år planter i krukker og lager fine kranser ved inngangene og takk til Leif Arne som har klippet gress der El-i-Hagen «svikter» litt. Vi setter pris på alle som bidrar til å holde det pent rundt oss. Garasjeanlegget ble vasket i april.

Det er satt opp gjerde rundt plenen nede ved søppeldunkene. Vi har dialog med Hamar kommune om «blending» av belysningen på parkeringsplassen. Den er veldig skarp og er sjenerende for borettslaget vårt. De har lovet å ta tak i det, men foreløpig har det ikke skjedd noe.

Hamar Rørleggerservice har fortsatt arbeidet med å få jevn varme i alle leiligheter og vi håper dette fungerer nå. Foretatt filterbytte i ventilasjonsanlegget januar 2026. Det er også gjennomført vanlige servicer på brannvarslingsanlegg og heiser.

Det har vært og pågår fortsatt en konfliktsak vedr handicap parkeringsplass. Vi venter på avgjørelse fra diskrimineringsnemnda før saken kan ferdigbehandles.

Styret er i gang med å utarbeide vedlikeholdsplan for borettslaget. Det første på planen er beising av blokka, noe vi håper å gjennomføre i løpet av dette året. Det er også planer om å lage en uteplass/platting med litt skjerming i utkanten av den store plenen.

Styret i Nedre Dalsløkke Borettslag



NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 920692672, KLIENTNR. 4248

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		869 631	718 029
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		701 034	12 144 257
Tilbakeføring av avskrivning	13	1	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-312 925	-310 574
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-11 681 520
Innsk. øremerk. bankkto		-647	-561
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		387 463	151 602
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 257 094	869 631
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 436 388	980 444
Kortsiktig gjeld		-179 293	-110 813
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 257 094	869 631



NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG ORG.NR. 920692672, KLIENTNR. 4248

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 723 371	0	1 533 000	1 665 864
Innkrevde felleskostnader	2	2 418 624	4 173 693	2 419 000	2 419 000
Ladeinntekter elbil		4 282	7 578	8 000	8 000
Andre inntekter		0	2 940	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 146 277	4 184 211	3 960 000	4 092 864
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 024	-8 460	-9 000	-10 000
Styrehonorar	4	-64 000	-60 000	-64 000	-70 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-44	-8 500	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-92 110	-88 570	-93 000	-97 185
Konsulenthonorar		-42 336	-4 284	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-465 348	-302 325	-225 000	-414 000
Forsikringer		-91 673	-76 382	-89 000	-99 680
Kommunale avgifter	7	-756 988	-777 400	-876 000	-819 000
Energi/fyring	8	-54 400	-262 567	-190 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-192 654	-172 854	-187 000	-192 610
Andre driftskostnader	9	-222 743	-246 670	-259 200	-278 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 991 320	-2 008 011	-2 016 200	-2 055 395
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		2 154 957	2 176 200	1 943 800	2 037 469
Innbetalt andel fellesgjeld		0	11 681 520	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 154 957	13 857 720	1 943 800	2 037 469
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	23 567	6 143	0	0
Finanskostnader	11	-1 477 490	-1 719 606	-1 533 000	-1 391 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 453 923	-1 713 463	-1 533 000	-1 391 000
ÅRSRESULTAT		701 034	12 144 257	410 800	646 469

Overføringer:

Til annen egenkapital: 701 034 12 144 257



NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG
ORG.NR. 920692672, KLIENTNR. 4248

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	107 711 687	107 711 687
Tomt		7 000 000	7 000 000
Andre varige driftsmidler	13	0	1
Øremerkede bankinnskudd		33 402	22 360
SUM ANLEGGSMIDLER		114 745 089	114 734 048
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-826
Forskuddsbetalte kostnader		1 196	1 159
Andre kortsiktige fordringer	14	7 503	8 462
Energiavregning	18	0	32 569
Driftskonto OBOS-banken		615 406	770 053
Sparekonto OBOS-banken		812 282	201 597
SUM OMLØPSMIDLER		1 436 388	1 013 013
SUM EIENDELER		116 181 477	115 747 061
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 33 * 5000		165 000	165 000
Annen egenkapital	15	43 034 329	42 333 295
SUM EGENKAPITAL		43 199 329	42 498 295
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	27 191 275	27 504 200
Borettsinnskudd	17	45 580 000	45 580 000
Annen langsiktig gjeld		31 579	21 184
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 802 854	73 105 384
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		159 666	134 965
Påløpte renter		7 582	8 417
Energiavregning	18	12 045	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		179 293	143 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		116 181 477	115 747 061



Pantstillelse	19	114 800 000	114 800 000
Garantiansvar		0	0

Hamar, 17.02.2026
Styret i Nedre Dalsløkka Borettslag

Jonas Neiden /s/

Elisabeth Haugen Johansen /s/

Vidar Huse /s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 307 024
Garasje	108 000
Parkering	3 600



Kapitalkostnader IN I	1 728 439
Reg.kapitalkostnader IN I	-5 068
Fratrekk kapitalkostnader	-1 723 371
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 418 624

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 024
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 024

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

NOTE 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-64 000
SUM STYREHONORAR	-64 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-2 163

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-44
SUM REVISJONSHONORAR	-44

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-20 824
Drift/vedlikehold VVS	-140 598
Drift/vedlikehold elektro	-8 355
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 498
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 265
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 311
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-35 497
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-465 348

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-327 566
Vann- og avløpsgebyr	-289 590
Renovasjonsgebyr	-139 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-756 988

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-54 400
SUM ENERGI / FYRING	-54 400

NOTE 9



ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-2 490
Vaktmestertjenester	-97 521
Renhold ved firmaer	-99 960
Andre driftskostnader	-10 831
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 163
Andre kontorkostnader	-735
Kontingenter	-6 600
Bank- og kortgebyr	-2 442
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-222 743

NOTE 10

FINANSINNEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	8 485
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 590
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 332
Kundeutbytte Gjensidige	1 160
SUM FINANSINNEKTER	23 567

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 441 051
Pantegjeldsrenter	-36 439
SUM FINANSKOSTNADER	-1 477 490

NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	107 711 687
SUM BYGNINGER	107 711 687

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper		
Tilgang 2020	39 999	
Avskrevet tidligere	-39 998	
Avskrevet i år	-1	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

1

NOTE 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Finansavregning 2025	7 503
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 503

NOTE: 15

ANNEN EGENKAPITAL



Opptjent egenkapital	2 775 185
Egenkapital fra IN tidligere	41 203 520
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	-944 376
SUM ANNEN EGENKAPITAL	43 034 329

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 16

PANT-OG GJELDSBREVLAN

OBOS-banken	
Renter 31.12: 5,45%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2018	-68 370 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	340 330
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	282 320
Nedbetalt tidligere, IN	41 203 520
Nedbetalt i år, IN	0
	-26 543 830

Lånet er et serielån/annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2023.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

OBOS-banken AS

Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 20 år.	
Opprinnelig 2019	-850 000
Nedbetalt tidligere	171 950
Nedbetalt i år	30 605
	-647 445

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN	-27 191 275
------------------------------------	--------------------

NOTE 17

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-45 580 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-45 580 000

NOTE 18

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-113 908
SUM INNTEKTER	-113 908

KOSTNADER

Administrasjon	0
Fjernvarme	100 285
SUM KOSTNADER	100 285



Uoppgjorte avregninger 1 578

SUM ENERGIIVREGNING -12 045

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.

NOTE 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	45 580 000
Pantelån	27 191 275
Beregnete IN forpliktelser	40 259 144
TOTALT	113 030 419

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	107 711 687
Tomt	7 000 000
TOTALT	114 711 687



Til generalforsamlingen i Nedre Dalsløkka Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nedre Dalsløkka Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

17 av 2248 Nedre Dalsløkka Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



Forslag til sak – Generalforsamling 11. mars 2026

Fra: Bjørn Gunnar Myhrvold, andel/lell. 5001

Dato: 11.02.2026

Til: Styret i Nedre Dalsløkka borettslag

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret om å:

- 1. Utarbeide og vedta tydelige, objektive kriterier** for tildeling og bytte av HC-parkeringsplasser i borettslaget, herunder:
 - * hvilken dokumentasjon som kreves for å søke om HC-plass,
 - * hvordan søknader vurderes og prioriteres når flere har behov,
 - * hvilke hensyn som skal vektlegges ved tildeling/bytte.
- 2. Sikre at alle søknader om HC-plass realitetsbehandles fortløpende**, protokollføres og besvares med skriftlig, begrunnet vedtak innen rimelig tid – også når andre prosesser (for eksempel klagesaker eller tvister) pågår parallelt.
- 3. Vurdere midlertidige løsninger** når det oppstår forsinkelser i behandling eller lang ventetid på ekstern avklaring, slik at beboere med dokumentert behov ikke står uten praktisk løsning over lengre perioder.
- 4. Rapportere til generalforsamlingen** om gjeldende praksis for HC-plasser (antall plasser, antall søknader, ventetid, kriterier som faktisk anvendes) i årsberetningen eller på annen egnet måte.

Bakgrunn og begrunnelse

1. Behovet for forutsigbarhet og likebehandling

HC-parkeringsplasser er en viktig del av borettslagets tilrettelegging for beboere med varig funksjonsnedsettelse. Borettslaget disponerer tre HC-plasser, og det er viktig at tildeling og bytte av disse plassene skjer på en måte som er forutsigbar, etterprøvable og saklig.



Det er i dag forhold som tyder på at det er uklart hvilke objektive kriterier styret anvender ved vurdering av søknader om HC-plass, og det mangler en skriftlig praksis som sikrer at alle beboere behandles likt. Dette kan føre til usikkerhet, uforutsigbarhet og uenighet – både for dem som søker og for styret som må håndtere søknadene.

Tydelige kriterier vil bidra til:

- større trygghet for beboere med funksjonsnedsettelse om at deres behov blir vurdert rettferdig,
- bedre styringsgrunnlag for styret ved tildeling/bytte,
- færre konflikter og klager, og
- økt tillit til borettslagets forvaltning.

2. Plikten til saklig og rask saksbehandling

Det har i praksis oppstått situasjoner der søknader om HC-plass ikke er blitt realitetsbehandlet innen rimelig tid, eller der begrunnelse for avslag/utsettelse har vært uklar eller manglende. Dette kan skape unødig belastning for søker og er i strid med god forvaltningsskikk.

En søknad om HC-plass gjelder ofte grunnleggende tilgjengelighet og daglig funksjon. Det er derfor viktig at styret behandler slike søknader konkret, saklig og uten unødig forsinkelse – også i situasjoner der det pågår andre prosesser (klagesaker, nemndbehandling e.l.). At en tvist verserer eksternt, bør normalt ikke føre til at borettslagets løpende forvaltning settes på pause.

3. Protokollføring og etterprøvbarehet

Vedtak om tildeling og bytte av HC-plasser er viktige styresaker som bør protokollføres. Det sikrer transparens og gjør det mulig å etterprøve at borettslaget praktiserer vedtektene og regelverket konsekvent. Protokollering bidrar også til å forebygge misforståelser og uenighet i ettertid.



4. Midlertidige løsninger ved forsinkelser

Dersom det oppstår forsinkelser i behandling (for eksempel ved behov for ytterligere avklaringer, eller ved at ekstern prosess pågår), bør styret likevel vurdere om det kan gis en midlertidig løsning frem til endelig avklaring. Dette kan bidra til å redusere belastning og konflikt, og sikre at beboere med akutt behov ikke står uten praktisk tilrettelegging over lang tid.

Fordeler for borettslaget og alle beboere

- **Reduserer risiko for klager og tvister:** Tydelige kriterier og god saksbehandling forebygger uenighet og reduserer risikoen for klager til Diskrimineringsnemnda, forliksråd eller domstol.
- **Styrker styrets legitimitet:** En etterprøvable praksis gir styret et tryggere beslutningsgrunnlag og viser at borettslaget forvaltes forsvarlig.
- **Bedre bomiljø:** Rask og saklig håndtering av tilretteleggingsbehov bidrar til et tryggere og mer inkluderende bomiljø for alle beboere.
- **Ivaretar borettslagets omdømme:** Forsvarlig håndtering av funksjonstilpasning er i tråd med lovverket og samfunnets forventninger til tilgjengelighet.

Avslutning

Dette forslaget handler ikke om én enkelt sak eller én enkelt beboer, men om å sikre en god, forutsigbar og rettferdig praksis for alle – nå og i fremtiden. Det er i hele borettslagets interesse at HC-plasser forvaltes på en måte som ivaretar både tilgjengelighet, saklig behandling og tillit til styrets arbeid. Et slikt vedtak vil styrke borettslagets omdømme og bidra til et tryggere bomiljø for alle beboere.

Undertegnet:

Bjørn Gunnar Myhrvold

Andel/leil. 5001

Kontaktinfo:

mobil datter Trude Myhrvold: 99 26 69 54, e-post: myhrvoldtrude@gmail.com



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.03.26

Selskapsnummer: 4248 Selskapsnavn: NEDRE DALSLØKKA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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