



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 28.04.2025

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, 16.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948225425

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		16 159 083	14 120 092
Sum inntekter		16 159 083	14 120 092
Kostnader			
Lønnskostnad		1 614 350	1 398 711
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 025	18 730
Annen driftskostnad		11 410 642	18 677 479
Sum kostnader		13 040 017	20 094 920
Driftsresultat		3 119 066	-5 974 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		300 743	66 825
Sum finansinntekter		300 743	66 825
Annen finanskostnad		1 688 335	1 362 006
Sum finanskostnader		1 688 335	1 362 006
Netto finans		-1 387 592	-1 295 181
Resultat før skattekostnad		1 731 474	-7 270 008
Årsresultat		1 731 474	-7 270 008
Totalresultat		1 731 474	-7 270 008
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 731 474	-7 270 008
Sum overføringer og disponeringer		1 731 474	-7 270 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 796 769	52 796 769
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 436	24 461
Sum varige driftsmidler		52 806 206	52 821 231
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		568 427	483 215
Sum finansielle anleggsmidler		568 427	483 215
Sum anleggsmidler		53 374 633	53 304 446
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		427 710	429 529
Sum fordringer		427 710	429 529
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 119 640	4 898 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 119 640	4 898 971
Sum omløpsmidler		6 547 351	5 328 500
SUM EIENDELER		59 921 983	58 632 946



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		28 052 351	26 320 876
Sum opptjent egenkapital		28 052 351	26 320 876
Sum egenkapital		28 083 651	26 352 176
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 419 604	30 022 481
Øvrig langsiktig gjeld		1 469 506	1 402 594
Sum annen langsiktig gjeld		30 889 110	31 425 075
Sum langsiktig gjeld		30 889 110	31 425 075
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 139	197 483
Leverandørgjeld		794 157	517 937
Skyldige offentlige avgifter		65 919	64 634
Annen kortsiktig gjeld		80 008	75 640
Sum kortsiktig gjeld		949 223	855 694
Sum gjeld		31 838 333	32 280 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 921 983	58 632 946



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402492

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 28.04.2025

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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 159 083	14 120 092
Sum inntekter		16 159 083	14 120 092
Kostnader			
Lønnskostnad		1 614 350	1 398 711
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		15 025	18 730
Annen driftskostnad		11 410 642	18 677 479
Sum kostnader		13 040 017	20 094 920
Driftsresultat		3 119 066	-5 974 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		300 743	66 825
Sum finansinntekter		300 743	66 825
Annen finanskostnad		1 688 335	1 362 006
Sum finanskostnader		1 688 335	1 362 006
Netto finans		-1 387 592	-1 295 181
Resultat før skattekostnad		1 731 474	-7 270 008
Årsresultat		1 731 474	-7 270 008
Totalresultat		1 731 474	-7 270 008
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 731 474	-7 270 008
Sum overføringer og disponeringer		1 731 474	-7 270 008



Organisasjonsnr: 948 225 425
NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		52 796 769	52 796 769
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		9 436	24 461
Sum varige driftsmidler		52 806 206	52 821 231
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		568 427	483 215
Sum finansielle anleggsmidler		568 427	483 215
Sum anleggsmidler		53 374 633	53 304 446
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		427 710	429 529
Sum fordringer		427 710	429 529
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 119 640	4 898 971
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 119 640	4 898 971
Sum omløpsmidler		6 547 351	5 328 500
SUM EIENDELER		59 921 983	58 632 946

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	28 052 351	26 320 876
Sum opptjent egenkapital	28 052 351	26 320 876
Sum egenkapital	28 083 651	26 352 176
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 419 604	30 022 481
Øvrig langsiktig gjeld	1 469 506	1 402 594
Sum annen langsiktig gjeld	30 889 110	31 425 075
Sum langsiktig gjeld	30 889 110	31 425 075
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 139	197 483
Leverandørgjeld	794 157	517 937
Skyldige offentlige avgifter	65 919	64 634
Annen kortsiktig gjeld	80 008	75 640
Sum kortsiktig gjeld	949 223	855 694
Sum gjeld	31 838 333	32 280 769
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	59 921 983	58 632 946



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

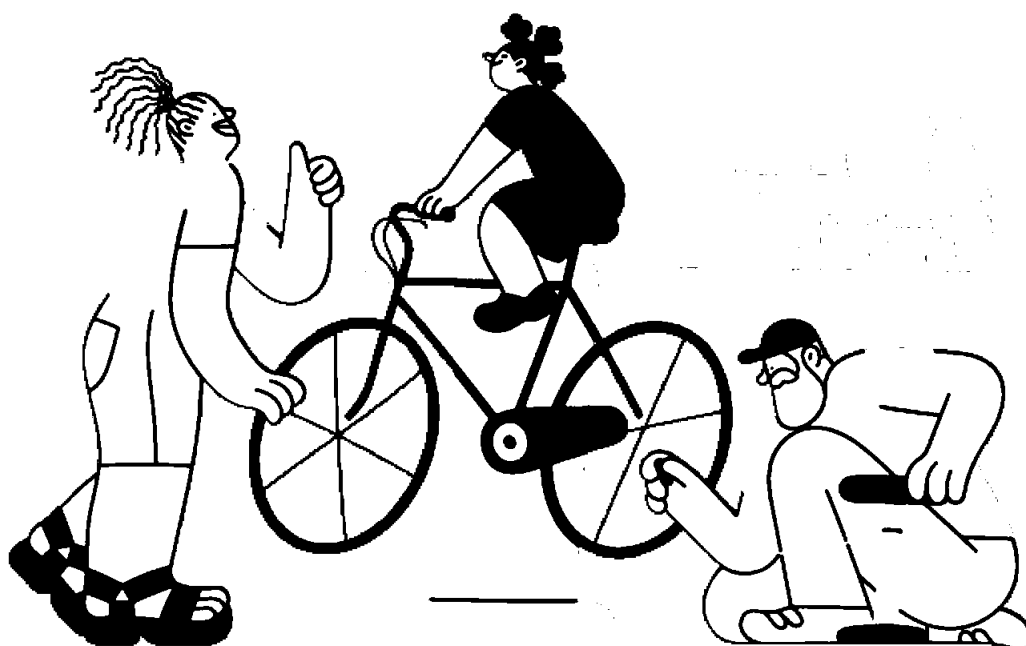
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Generalforsamling 2025

Innkalling

S.nr. 42

NORDRE ÅSEN BORETTSLAG



Velkommen til generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag

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

Generalforsamlingen avholdes mandag 28. april kl 18:00 på Haraldsheim.

Hvem kan stemme i generalforsamlingen?

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

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

Med vennlig hilsen,
Styret i Nordre Åsen Borettslag



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nordre Åsen Borettslag
mandag 28. april 2025 kl. 18:00 på Haraldsheim**

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 2024**
 - A) Årsberetning og regnskap for 2024
 - B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. **GODTGJØRELSER**
 - A) Styret
 - B) Valgkomité

4. **INNKOMNE FORSLAG**

Det er ingen forslag til behandling

5. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av to styremedlemmer for 2 år
 - B) Valg av fire varamedlemmer for 1 år
 - C) Valg av et delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
 - D) Valg av valgkomité for 1 år
 - E) Valg av velferdskomité for 1 år

Oslo, 10. april 2024

Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen

Reneé Kristin Brudevold

Marie Nagel Aldrin

Stian William Lund Jakobsen

Ingvild Nesting



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18D
Styremedlem	Reneé Kristin Brudevold	Sinsenveien 61
Styremedlem	Marie Nagel Aldrin	Åsensvingen 3A
Styremedlem	Stian William Lund Jakobsen	Åsensvingen 5A
Styremedlem	Ingvild Nesting	Kjelsåsveien 5C
Varamedlem	Eva-Lill Wøien	Kjelsåsveien 6C
Varamedlem	Tommy Christopher Holtan	Kjelsåsveien 4B
Varamedlem	Leonardo Cancilleri	Åsensvingen 3C
Varamedlem	Kjersti Signe Hovland	Åsensvingen 3C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Stian William Lund Jakobsen Åsensvingen 5A

Varadelegert
Ingvild Nesting Kjelsåsveien 5C

Valgkomiteen

Vibeke Billing Åsensvingen 2B
Wolfgang Leister Kjelsåsveien 4B
Erlend Malme Åsensvingen 6B
Daniel Ruben Pinchasik Åsensvingen 4A

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.

Borettslagets gårds- og bruksnummer er 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 siden 1. september 2016 hatt én ansatt i 100 % stilling som vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

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



STYRETS ARBEID 2024/25

Det har i likhet som forrige styreperiode 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.

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 en svært aktiv Whatsapps-gruppe hvor mindre saker styrebehandles. Det er et godt samarbeid mellom styrets medlemmer.

Styret benytter 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.

Vedlikehold i borettslaget

Styret jobber med å få kartlagt hvilke vedlikeholdsoppgaver som borettslaget står foran og ikke minst i hvilken rekkefølge de skal utføres etter. En slik oversikt kan ikke følges til punkt og prikke da det kan forekomme akutt vedlikeholdsbehov samt at disse oppgavene må harmonere med borettslagets økonomi og nivå på felleskostnader og fellesgjeld.

Rehabilitering av vaskeribygget

Utvendig rehabilitering av vaskeribygget i Åsensvingen 2 ble påbegynt høsten 2024. På nyåret var takrehabiliteringen ferdig og i skrivende stund pågår utvendig maling av bygget.

Bytte av leilighetsdører

De gjenværende gamle inngangsdørene ble byttet i løpet av fjoråret.

Borettslagets ventilasjonssituasjon

Det er avholdt mange styremøter og arbeidsmøter rundt dette temaet som er svært komplisert og omfattende. Det er i tillegg avholdt flere eksterne møter med ulike leverandører for å få innspill til hva som er det reelle behovet og hva som er den mest hensiktsmessige løsningen for hele borettslaget økonomisk og for den enkelte beboer.

Tilsyn fra Oslo kommune Brann og redningsetaten

Hele borettslaget hadde tilsyn vinteren 2024 av samtlige piper og pipeløp. Noen små avvik er oppdaget i fellesområdene og i enkelte andeler. I fellesområdene utbedres disse avvikene i 2025, men i den enkelte andel er det selv den enkelte andelseier som er ansvarlig for å utbedre eventuelle avvik.

Skifte av røykdetektorer

Et pågående prosjekt startet opp høsten 2024 med utskifting av de gamle røykdetektorene i leiligheter. Arbeidet fortsetter medio 2025/2026 ut ifra behov.



Reforhandling av renholdsavtale

Renholdsavtalen borettslaget har med Absolutt Rent AS er reforhandlet med bedre betingelser og en mer detaljert renholdsplan igjennom året.

Markiser – ny felles standard

Styret har som ledd i et mål om et mer enhetlig utseende i borettslaget, utarbeidet en ny felles fargestandard for markiser og markiseduker.

Rens og renhold av takrenner

Takrenner er rensset i flere av blokkene som er mest utsatt for nedfall fra trær.

Oppgradering av lekeplass ved Åsensvingen

Nytt dekke under sklie samt rundstokker og ny sand under huskestativ. Remontert to vippeleker som er gjenbrukt fra felles lekeplass.

Oppdatering VIBBO

Mange av temaene på VIBBO er i denne styreperioden blitt oppdaterte. Dette vil være et fortløpende arbeid også fremover.

Reklamasjonssaker etter vindusutskifting i 2023

Dette utføres av Selvaag Prosjekt fortløpende. De andelseiere som har meldt inn reklamasjoner blir kontaktet av Selvaag i forkant.

Soilrør/avløpsrør

Det er utarbeidet en tilstandsvurdering fra Arnkvern Miljø & Renovasjon AS i 2025 på soilrør/avløpsrør. Dette etter bestilling fra styret og styret vil arbeide videre med å få en tilstandsvurdering også på vannrør/stigerør.

Skadedyrbekjempelse

I en av blokkene ble det høsten 2024 gjennomført skadedyrbekjempelse via Norsk hussoppforskning/Rentokil.

Antall besvarte henvendelser i gjeldene styreperiode

I gjeldende styreperiode har styret besvart 1662 eposthenvendelser, i snitt 4,79 eposter per dag. I tillegg har vi alle henvendelser på besvart over 350 henvendelser på VIBBO, samt en god del henvendelser per telefon.

Sommerfest

I august arrangerte velferdskomiteen arrangerte sommerfest i borettslaget. Det var et godt oppmøte og vi er alle enige om at det var et svært vellykket arrangement. En takk rettes til velferdskomiteen.

Årlig juletur med buss

Den tradisjonelle bussturen til Strømstad ble gjennomført 1. desember med et godt oppmøte.



Julegrantening

Som tidligere år ble det også gjennomført julegrantening i borettslaget med en stort oppmøte. Nordre Aker Janitar bidro også denne gang til å skape god førjulsstemning.

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.

Det henvises for øvrig til Vibbo for flere nyheter om styrets aktivitet i siste styreperiode da styret her oppdaterer forløpende om små og store nyheter.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET 2024

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Det er de månedlige innbetalinger av felleskostnader fra borettslagets andelseiere som er borettslagets inntekter. I fjor utgjorde de kr 15 952 930. Borettslagets øvrige inntekter utgjorde kr 206 153 (se for øvrig note 2 og 3 i resultatregnskapet).

Kostnader

Totalt utgjorde borettslagets driftskostnader for 2024 kr 13 040 017. De største postene for borettslaget var kommunale avgifter til Oslo kommune. De utgjorde 23 % av de totale driftskostnadene.

Drift og vedlikehold

Under er en oppstilling over de større vedlikeholdstiltakene som ble utført i borettslaget i fjor.

Viken Montasje AS	Takrehabilitering vaskeribbygg	316 316,-
Storo Elektro AS	Bytte av brann-detektorer leilighet	625 000,-
Tradisjonell Bygg Håndverk AS	Bytte av gamle leilighetsdører	300 318,-
Øvrig drift og vedlikehold	Diverse vedlikehold av borettslaget	1 652 834,-
Totalt drift og vedlikehold Nordre Åsen Borettslag 2024		2 894 468,-

Bygningsforsikringen borettslaget har i Gjensidige kostet borettslaget kr 1 216 347. Derimot mottok borettslaget kundeforflytning fra Gjensidige så den totale kostnaden var:

Bygningsforsikring Gjensidige	Beløp
Polise for 2024	1 216 317,-
Kundeforflytning for 2024	-112 441,-
Total faktisk kostnad bygningsforsikring	1 103 876,-

Andre driftskostnader

Andre driftskostnader utgjorde kr 1 927 596 hvor den største posten er renhold av borettslagets fellesområder som utgjør 49 % av dette. Se for øvrig note 10 i resultatregnskapet for borettslagets øvrige driftskostnader



Styrehonorar

Borettslaget har ekstern styreleder og styreleders honorar er kostnadsført som *andre honorarer* (se tabell under).

I fjorårets budsjett var det foreslått totalt kr 700 000 i styrehonorar, inkludert ekstern styreleders honorar pålydende kr 300 000. (ref valg gjort i generalforsamlingen i fjor) samt at for det øvrige styret ble det budsjettert med kr 400 000.

Fjorårets generalforsamling vedtok derimot at det øvrige styret skulle honoreres med kr 500 000. Det betyr at det er kostnadsført kr 500 000 i styrehonorar, mens i budsjettet for 2024 står kr 700 000. Styret vil fremme samme forslag til styrehonorar som generalforsamlingen godkjente i fjor.

I resultatregnskapet under *andre honorarer* er det kostnadsført kr 339 304 (se under):

Konto for andre honorarer for 2024	Beløp
Ekstern styreleder for 2024	299 304,-
Valgkomitéhonorar for 2023 (dette ble først utbetalt i fjor)	20 000,-
Valgkomitéhonorar for 2024	20 000,-
Total kostnadsført Andre honorarer for 2024	339 304,-

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 per 31.12.24 kr 568 427.

Borettslagets lån i Obos Banken

Borettslaget har to annuitetslån i henholdsvis OBOS Boligkreditt og OBOS-Banken. Disse to lånene var på til sammen kr 29 419 604 ved utgangen av 2024. Se for øvrig note 15 for ytterligere opplysninger om disse.

Resultat

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

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.



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 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 18. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 42

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		2024	2023
	Note		
A. DISPONIBLE MIDLER PR 01.01		4 472 805	2 379 121
<i>B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</i>			
Årets resultat (se resultatregnskapet)		1 731 474	-7 270 008
Tilbakeføring av avskrivning	14	15 025	18 730
Tillegg for nye langsiktige lån		0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langsiktig lån		-602 877	-644 802
Innskudd øremerket bankkonto		-18 300	-10 235
B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		1 125 323	2 093 685
C. DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.		5 598 128	4 472 806

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		6 547 351	5 328 500
Kortsiktig gjeld		-949 223	
C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12		5 598 128	4 472 806



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 42

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER;					
Innkrevde felleskostnader	2	15 952 930	14 080 541	15 955 755	16 144 000
Andre inntekter	3	206 153	39 551	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 159 083	14 120 092	16 005 776	16 194 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-775 046	-708 263	-762 000	-762 000
Styrehonorar	5	-500 000	-670 449	-700 000	-500 000
Avskrivninger	14	-15 025	-18 730	-19 000	-19 000
Revisjonshonorar	6	-17 125	-17 125	-18 000	-19 000
Andre honorarer		-339 304	-20 000	-20 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-350 880	-333 220	-354 000	-372 000
Konsulenthonorar	7	-171 987	-36 451	-100 000	-100 000
Kontingenter		-62 600	-62 600	-62 600	-63 000
Drift og vedlikehold	8	-2 894 468	-10 937 387	-4 000 000	-4 000 000
Forsikringer		-1 216 347	-1 048 126	-1 153 000	-1 384 000
Kommunale avgifter	9	-3 062 949	-2 713 325	-3 016 000	-3 414 000
Energi/fyring		-176 734	-178 667	-300 000	-300 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 529 955	-1 588 130	-1 680 000	-1 747 000
Andre driftskostnader	10	-1 927 596	-1 762 447	-1 650 000	-1 650 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-13 040 017	-20 094 920	-13 834 600	-14 350 000
FINANSINNEKTER/KOSTNADER					
Finansinntekter	11	300 743	66 825	75 000	75 000
Finanskostnader	12	-1 688 335	-1 362 006	-1 722 500	-1 655 000
RESULTAT FINANSINNEKTER/KOST.		-1 387 592	-1 295 181	-1 647 500	-1 580 000
ÅRSRESULTAT		1 731 474	-7 270 008	523 655	264 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 731 474	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-7 270 008		



NORDRE ÅSEN BORETTSLAG

ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 42

BALANSE

EIENDELER

	NOTE	2024	2023
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	50 666 895	50 666 895
Tomt		2 129 874	2 129 874
Andre varige driftsmidler	14	9 436	24 461
Miljøkonto, øremerket		568 427	483 215
SUM ANLEGGSMIDLER		53 374 633	53 304 446

OMLØPSMIDLER

Forskuddsbetalte kostnader		392 430	382 489
Andre kortsiktige fordringer	15	35 280	47 040
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 386	11 324
Driftskonto OBOS-banken		873 883	1 803 331
Driftskonto OBOS-banken II		11 584	11 584
Skattetrekkkonto OBOS-banken		35 913	35 060
Sparekonto OBOS-banken		5 186 874	3 037 672
SUM OMLØPSMIDLER		6 547 351	5 328 500

SUM EIENDELER		59 921 983	58 632 946
----------------------	--	-------------------	-------------------

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Innskutt egenkapital 313 x 100		31 300	31 300
Opptjent egenkapital		28 052 351	26 320 876
SUM EGENKAPITAL		28 083 651	26 352 176

GJELD

LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 419 604	30 022 481
Borettsinnskudd	17	931 300	931 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	538 206	471 294
SUM LANGSIKTIG GJELD		30 889 110	31 425 075

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		794 157	517 937
Skyldig offentlige avgifter	19	65 919	64 634
Påløpte renter		9 139	145 916
Påløpte avdrag		0	51 567
Annen kortsiktig gjeld	20	80 008	75 640
SUM KORTSIKTIG GJELD		949 223	855 694

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 921 983	58 632 946
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	20	60 034 400	60 034 400
Garantiansvar		0	0



Oslo, 12. mars 2025
Styret i Nordre Åsen Borettslag

Carl Fredrik Arntzen /s/ Marie Nagel Aldrin /s/

Reneé Kristin Brudevold /s/

Stian William Lund Jakobsen /s/ Ingvild Nesting /s/



NOTE 1:

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdi- fallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

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

NOTE 2:

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 955 272
Kabel-TV	1 531 378
Parkeringsleie	404 633
Leie	104 220
Frysebokser	47 400
Lokaler	30 600
Eiendomsskatt	18 408
Garasjeleie Brl	13 860

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER **16 105 771**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-86 160
Felleskostnader	-45 944
Garasjeleie Brl	-13 860
TV- og internettavtale	-4 877
Forretningslokale	-2 000

SUM INNKREVDE FELLEKOSTNADER **15 952 930**

**NOTE 3:****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger vaskeri	135 586
Garasjer	16 410
Nøkler	5 803
Uidentifisert	10 850
Utleie korttidsparkering	37 504
SUM ANDRE INNTEKTER	206 153

NOTE 4:**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	
Påløpte feriepengene	-60 008
Arbeidsgiveravgift	-198 974
Pensjonskostnader innskudd	-11 850
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Arbeidsklær	-1 649
SUM PERSONALKOSTNADER	-775 046

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjons-ordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjons- ordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5:**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 21 805, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE 6:**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 125.

NOTE 7:**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-108 141
OBOS Prosjekt AS	-28 087
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 779
Andre konsulentonorarer, Fornebu Forvaltning	-18 750
Andre konsulentonorarer, Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten	-12 231
SUM KONSULENTHONORAR	-171 987

**NOTE 8:****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Selvaag Prosjekt AS	-202 170
Viken Montasje AS	-316 316
Oslo Låsservice AS	-4 031
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-522 518
Drift/vedlikehold bygninger	-833 423
Drift/vedlikehold VVS	-273 541
Drift/vedlikehold elektro	-629 838
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-127 894
Drift/vedlikehold brannsikring	-235 266
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 760
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-211 077
Egenandel forsikring	-48 846
Kostnader dugnader	-307
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 894 468

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

NOTE 9:**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	
Vann- og avløpsavgift	-2 007 010
Feieavgift	-51 136
Renovasjonsavgift	-986 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 062 949

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

Lokalleie	-8 600
Container	-192 601
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-24 662
Diverse leiekostnader/leasing	-299 963
Verktøy og redskaper	-24 918
Driftsmateriell	-26 220
Materiell som ikke inngår i tjenesten	-1 463
Renhold ved firmaer	-952 721
Snørydding	-68 250
Andre fremmede tjenester	-109 177
Kontor- og datarekvista	-24 649
Trykksaker	-95
Andre kostnader tillitsvalgte	-21 805
Andre kontorkostnader	-4 894
Telefon, annet	-17 210
Porto	-1 150
Drivstoff biler, maskiner osv.	-41 474
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-45 524
Kontingenter	-250
Bank- og kortgebyr	-3 004
Velferdskostnader	-58 968
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 927 596

NOTE 11:**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	
Renter av sparekonto i OBOS-banken	181 203
Kundeutbytte fra Gjensidige	112 441
SUM FINANSINNEKTER	300 743

NOTE 12:**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-595 265
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 093 814
Renter på leverandørgjeld	-256
SUM FINANSKOSTNADER	-1 688 335

**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. Gårdsnummer 79/bruksnummer 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.

NOTE 14:**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Høytrykksvasker		
Tilgang 2006	24 999	
Avskrevet tidligere	-24 998	
		1
Kamera		
Tilgang 2000	0	
Tilgang 2006	19 715	
Avskrevet tidligere	-19 714	
		0
Strykemaskin		
Tilgang 2020	56 606	
Avskrevet tidligere	-35 851	
Avskrevet i år	-11 321	
		9 434
Lekeapparat		
Tilgang 2013	46 625	
Avskrevet tidligere	-46 624	
		1
Sykkelstativ		
Tilgang 2021	22 225	
Avskrevet tidligere	-18 521	
Avskrevet i år	-3 704	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		9 436
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-15 025

**NOTE 15:****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

-12 003 037

Rentesats pr 31.12.24 var 5,75 %. Løpetiden er 30 år

Opprinnelig 2018

Nedbetalt tidligere

1 561 427

Nedbetalt i år

206 030

-10 235 580

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesats pr 31.12.24 var 5,65 %. Løpetiden er 25 år

Opprinnelig 2022

-10 000 000

Økning i år

-10 000 000

Nedbetalt tidligere

419 129

Nedbetalt i år

396 847

-19 184 024

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-29 419 604****NOTE 16:****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

AIRWALLET, betalt 5 års abonnement

47 040

AIRWALLET, kostnadsført 2024

-11 760

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**35 280****NOTE 17:****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1951

-941 500

Korrigert innskudd 2013

3 100

Korrigert innskudd 2014

10 500

Øket 1985

-3 400

SUM BORETTSINNSKUD**-931 500****NOTE 18:****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak

-538 206

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-538 206****NOTE 19:****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-35 913

Skyldig arbeidsgiveravgift

-30 006

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-65 919**

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

Feriepenger	-60 008
Honorar valgkomité 2023	-20 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-80 008

NOTE 21:**PANTSTILLELSE**

Av anlegges bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	931 300
Pantelån	29 491 604
TOTALT	30 350 904

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde per 31.12.24 følgende bokførte verdi:

Bygninger	50 666 895
Tomt	2 129 874
TOTALT	52 796 769



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Vaktmester

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 på telefon 22 86 83 98, eller e-post forskring@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 forsikrings-selskapet. 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.

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 – 2024

Årstall	Type vedlikehold/rehabilitering
2024	Takrehabilitering vaskeribygget
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 verandadører. 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



0042 Nordre Åsen Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås (ikke på valg):

Navn: Carl Fredrik Arntzen

Adresse: Åsveien 18 D, 1369 Stabekk
E-postadresse: cfa@fornebuforvaltning.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Stian William Lund Jakobsen

Adresse: Åsensvingen 5 A
E-postadresse: stian.lund.jakobsen@gmail.com

Navn: Ingvild Nesting

Adresse: Kjelsåsveien 5 C
E-postadresse: ingvild.nesting@yahoo.no

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kjersti Hovland

Adresse: Åsensvingen 3 C
E-postadresse: kjersti.s.hovland@gmail.com

Navn: Angelo di Leo

Adresse: Kjelsåsveien 3 B
E-postadresse: angelo.dileo@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Edward Corneliussen

Adresse: Åsensvingen 2B
E-postadresse: e.a.corneliussen1@gmail.com...

2. Navn: Markus André Kristiansen

Adresse: Kjelsåsveien 2 C
E-postadresse: markursk@hotmail.com

3. Navn: Tommy Holtan

Adresse: Kjelsåsveien 4 B
E-postadresse: Tommych@live.no

4. Navn: Eva-Lill Wøien

Adresse: Kjelsåsveien 6 C
E-postadresse: e_lwoien@yahoo.no

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Stian William Lund Jakobsen

Adresse: Åsensvingen 5 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ingvild Nesting

Adresse: Åsensvingen 5 C

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Wolfgang Leister

Adresse: Kjelsåsveien 4 B
E-postadresse: Wolfgang.Leister@gmail.com

Navn: Vibeke Billing

Adresse: Åsensvingen 2 B
E-postadresse: Vibeke.Billing@gmail.com

Navn: Marie Nagel Aldrin

Adresse: Åsensvingen 3 A
E-postadresse: marienagelaldrin@gmail.com

Navn:

Navn:

Valgkomitéen ønsker gjerne to medlemmer til i valgkomitéen, dvs. totalt fem medlemmer.
Beboere oppfordres til å melde seg under generalforsamlingen for å bli valgt inn i valgkomitéen.

BESKYTTET



**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR DELTAKELSE I GENERALFORSAMLING
I NORDRE ÅSEN BORETTSLAG 28. APRIL 2025**

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)