



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 483 009
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 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: 21.05.2025

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, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932483009

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 | | 6 729 445 | 334 277 |
| Sum inntekter | | 6 729 445 | 334 277 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 6 415 | |
| Annen driftskostnad | | 5 072 491 | 57 456 |
| Sum kostnader | | 5 250 056 | 57 456 |
| Driftsresultat | | 1 479 389 | 276 821 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 44 987 | 64 |
| Sum finansinntekter | | 44 987 | 64 |
| Annen finanskostnad | | 4 | |
| Sum finanskostnader | | 4 | 0 |
| Netto finans | | 44 983 | 64 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 524 372 | 276 885 |
| Årsresultat | | 1 524 372 | 276 885 |
| Totalresultat | | 1 524 372 | 276 885 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 524 372 | 276 885 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 524 372 | 276 885 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 48 572 | |
| Sum varige driftsmidler | | 48 572 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 48 572 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 45 940 | 25 995 |
| Andre fordringer | | 179 064 | 24 364 |
| Sum fordringer | | 225 004 | 50 359 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 036 014 | 382 222 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 036 014 | 382 222 |
| Sum omløpsmidler | | 3 261 018 | 432 581 |
| SUM EIENDELER | | 3 309 591 | 432 581 |

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 | | 1 801 257 | 276 885 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 801 257 | 276 885 |
| Sum egenkapital | | 1 801 257 | 276 885 |
| 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 | | 1 501 903 | 72 864 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 6 431 | 82 832 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 1 508 334 | 155 696 |
| Sum gjeld | | 1 508 334 | 155 696 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 309 591 | 432 581 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 517853

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 483 009
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Freserveien 1
0195 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: 21.05.2025

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, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 932 483 009
NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|-------------|------------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 6 729 445 | 334 277 |
| Sum inntekter | | 6 729 445 | 334 277 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 171 150 | |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 6 415 | |
| Annen driftskostnad | | 5 072 491 | 57 456 |
| Sum kostnader | | 5 250 056 | 57 456 |
| Driftsresultat | | 1 479 389 | 276 821 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 44 987 | 64 |
| Sum finansinntekter | | 44 987 | 64 |
| Annen finanskostnad | | 4 | |
| Sum finanskostnader | | 4 | 0 |
| Netto finans | | 44 983 | 64 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 524 372 | 276 885 |
| Årsresultat | | 1 524 372 | 276 885 |
| Totalresultat | | 1 524 372 | 276 885 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 524 372 | 276 885 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 524 372 | 276 885 |



Organisasjonsnr: 932 483 009
NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 48 572 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | |
| | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 48 572 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 45 940 | 25 995 |
| Andre fordringer | | 179 064 | 24 364 |
| Sum fordringer | | 225 004 | 50 359 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| | | 3 036 014 | 382 222 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 3 036 014 | 382 222 |
| Sum omløpsmidler | | 3 261 018 | 432 581 |
| SUM EIENDELER | | 3 309 591 | 432 581 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |



| | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------|
| Opptjent egenkapital | | |
| Annen egenkapital | 1 801 257 | 276 885 |
| Sum opptjent egenkapital | 1 801 257 | 276 885 |
| | | |
| Sum egenkapital | 1 801 257 | 276 885 |
| | | |
| 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 | 1 501 903 | 72 864 |
| Annen kortsiktig gjeld | 6 431 | 82 832 |
| Sum kortsiktig gjeld | 1 508 334 | 155 696 |
| | | |
| Sum gjeld | 1 508 334 | 155 696 |
| | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 3 309 591 | 432 581 |



Organisasjonsnr: 932 483 009
NESELVA HAGEBY 3 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 588

NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i NESELVA HAGEBY 3 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.

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 21. mai kl. 18:00 og lukker 24. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/588>

Det holdes også et frivillig møte 21. mai kl. 18:00 , Holmen Kirke, Nesbruveien 55B..

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1
7. Vannavregning 2024
8. Forbud mot røyking på balkong
9. Sikring av bodområdene
10. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i NESELVA HAGEBY 3 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
Morten Ledgang er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Anne Mette Bjørgang og Arie-Jan W Van der Padt er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 sign u signid.pdf
2. 0588 Neselva Hageby 3 Boligsameie revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 262.500.-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 262.500

Sak 6

Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår en justering av sameiets vedtekter for å presisere hvordan felleskostnadene skal fordeles. Se vedlegg for utfyllende informasjon.

Dagens vedtekter:

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet og etter forbruk. Dette vil typisk gjelde kostnader til renovasjon, vann og avløp, samt andre kostnader hvor det er knyttet til fastpris per enhet.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig. seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).



(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Endres til:

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig/seksjon.

Kostnader til renovasjon, vann, avløp og andre kostnader som er knyttet til en fast pris pr. enhet anses som en særkostnad for seksjonen og skal fordeles med en lik andel per seksjon.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at vedtektene endres slik som OBOS advokatene har skissert.

Forslag til vedtak

Sameiets vedtekter endres som foreslått.

Vedlegg

3. Forslag vedtektsendring til årsmøtet.pdf

Sak 7

Vannavregning 2024

Forslag fremmet av:

Turid Irene Scivoletto

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Jeg reagerer på at vannforbruket 2024 ikke har blitt korrekt avregnet

Styrets innstilling



Styret har redegjort for dette og informasjon er lagt ute på Vibbo. Avregningsgrunnlaget er ikke tilstrekkelig for alle leilighetene, flere bilder av avlesingen er for utydelige slik at avlesing ikke blir mulig. I samråd med ISTA og OBOS er det anbefalt og starte avregning

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vannavregning 2024
- Mot Vannavregning 2024

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Eksakt gjennomgang av forbruk pr person i leilighet helt uavhengig av størrelsen på leiligheten.
2. Styrets forslag til vedtak er å starte avregning fra 01.01.2025

Sak 8

Forbud mot røyking på balkong

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn et par saker om forslag om å forby/begrense røyking på balkongene da dette er til sjenanse for andre beboere. Så vidt styret bekjent og etter samtaler med Obos er det ikke juridisk grunnlag for å nekte dette, da balkonger er privat eiendom og ikke del av fellesarealer. Se artikkel i Huseierne: <https://www.huseierne.no/hus-bolig/tema/juss/du-ma-tale-naboens-royk/>

Vi oppfordrer likevel alle til å ta hensyn til sine naboer.

Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

Sak 9

Sikring av bodområdene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret jobber med å innhente tilbud på et sikrere system for bodområdene.

Neselva 2, har montert et brikkesystem som gjør at det kun er de som har bod i dette område som får tilgang.

Så langt sier de at dette fungerer bra.

Skulle noen miste brikken, så kan denne slettes og da hindre misbruk.

Styret innhenter tilbud på denne løsningen, og ser på muligheten for yttligere sikring om nødvendig.



Forslag til vedtak

Denne saken er en orientering

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Morten Ledang

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Arie-Jan Willem van der Padt

Utdannet ingeniør, studert IT/ elektronikk

Lang erfaring i følgende områder:

oLedelse

oProsjektledelse

oEndringsledelse og forbedringsprosesser

oAnbudsprosesser

oVedlikeholdsavtaler

Er pensjonist, så god kapasitet til å håndtere aktiviteter

Har bodd på Neselva Hageby i et år, god kunnskap om sameiet

- Torbjørn Tronsrud

Er statsautorisert revisor.

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Marianne Wang Brustad

Valg av 1 varamedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem 1 år:

- Iselin Berle

Jeg har sittet i styret siden opprettelsen av sameiet og sitter derfor på mye kunnskap. Som vara vil jeg derfor ha mye å bidra med dersom styret skulle trenge bistand.

Jeg har dessverre ikke kapasitet til å sitte som styremedlem lenger, men tenker at jeg kan være en verdifull vara.





Styrets årsrapport

Styrets årsrapport

Styret har i perioden avholdt syv styremøter, hvor hovedsakene har vært som følger:

Økonomi:

Styret har fulgt opp sameiets økonomi gjennom perioden for å sikre en forsvarlig drift.

Solskjerming:

Retningslinjer for fargevalg er fastsatt, og en foretrukken leverandør er valgt.

Vedlikehold:

Det er inngått avtale om sommervedlikehold med Lundby og Rygg AS.

Langsiktig planlegging:

En vedlikeholdsplan med tilhørende kostnadsoversikt for de neste 10 årene er utarbeidet.

Energisparing:

Strømbesparende tiltak er iverksatt på avløpet fra takvannet i N-bygget.

HMS:

Månedlige punkter i HMS-rapportene er fulgt opp for å sikre god helse, miljø og sikkerhet.

Sikkerhet:

Synlige pullerter er etablert rundt lekeområdet mellom blokkene for bedre beskyttelse. På bakgrunn av noen innbrudd i bodområdene har styret startet med å innhente tilbud på et sikrere system for adgang.

Ventilasjon:

Service og filterskift på ventilasjonsaggregatene i alle leiligheter er gjennomført. Kostnaden ble dekket inn i felleskostnadene. Styret jobber med å få til en avtale med Xvent, slik at beboere kan bestille filter selv.

Vannmåling:

Sameiet har inngått avtale med ISTA og installert elektronisk avlesningsutstyr for vann- og varmtvannsforbruk.

Byggesøknader:

Søknader om pergola, lettvegger, varmepumper og baldakin er behandlet.

Særkostnader:

Vedtak fra årsmøtet om innføring og fordeling av særkostnader for vann, avløp og renovasjon er fulgt opp.

Styret vil fortsette å arbeide for en trygg og velfungerende boligsituasjon for alle beboere.



NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 932 483 009, KUNDENR. 588

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 6 305 157 | 117 445 | 6 244 000 | 5 589 848 |
| Andre inntekter | 3 | 424 288 | 216 832 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 6 729 445 | 334 277 | 6 244 000 | 5 589 848 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -21 150 | 0 | -35 000 | -37 365 |
| Styrehonorar | 5 | -150 000 | 0 | -250 000 | -265 000 |
| Avskrivninger | 14 | -6 415 | 0 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -29 203 | 0 | -10 000 | -30 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -142 594 | -8 915 | -190 000 | -200 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -147 195 | 0 | -25 000 | -25 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -855 919 | -559 | -710 000 | -450 000 |
| Forsikringer | | -295 440 | -8 861 | -290 000 | -350 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -1 850 812 | 0 | -1 325 000 | -2 202 312 |
| Kostnader sameie | | 0 | 0 | -190 000 | 0 |
| Energi/fyring | 10 | -1 058 078 | -16 341 | -2 091 000 | -1 200 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -289 224 | 0 | -19 000 | -560 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -404 026 | -22 780 | -483 000 | -494 500 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -5 250 056 | -57 456 | -5 618 000 | -5 814 177 |
| DRIFTSRESULTAT | | 1 479 389 | 276 821 | 626 000 | -224 329 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 44 987 | 64 | 0 | 15 000 |
| Finanskostnader | 13 | -4 | 0 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 44 983 | 64 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 524 372 | 276 885 | 626 000 | -209 329 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 1 524 372 | 276 885 | | |





NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 932 483 009, KUNDENR. 588

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 14 | 48 573 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 48 573 | 0 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 45 940 | 25 995 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 62 095 | 24 364 |
| Andre kortsiktige fordringer | 15 | 116 969 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 1 497 746 | 382 222 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 24 811 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 1 513 458 | 0 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 3 261 018 | 432 581 |
| SUM EIENDELER | | 3 309 591 | 432 581 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 801 257 | 276 885 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 801 257 | 276 885 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 6 431 | 38 688 |
| Leverandørgjeld | | 1 501 903 | 72 864 |
| Energiavregning | | 0 | 35 229 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 8 915 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 508 334 | 155 696 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 3 309 591 | 432 581 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Asker, __. __. 2025

Styret i Neselva Hageby 3 Boligsameie

Morten Ledang

Iselin Berle

Marianne Wang Brustad



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

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

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. 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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 4 600 593 |
| Akonto energi | 1 471 344 |
| Internett | 233 220 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 6 305 157 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Merforbruk vann, Neselva Hageby 3 AS | 28 000 |
| Startkapital | 396 288 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 424 288 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -21 150 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -21 150 |

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 150 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 814, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Juridisk bistand | -16 275 |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 545 |
| Andre konsulentonorarer, Aktiva Takst AS | -60 750 |
| Andre konsulentonorarer, Line Woldengen Consulting | -63 625 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -147 195 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -51 509 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -154 359 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -166 569 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -252 473 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -44 839 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -168 300 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -11 870 |
| Egenandel forsikring | -6 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -855 919 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift | -1 391 026 |
| Renovasjonsavgift | -459 786 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -1 850 812 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi | -223 187 |
| Fjernvarme | -834 891 |
| SUM ENERGI / FYRING | -1 058 078 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|-------------------------------|----------|
| Datautstyr | -305 |
| Annet driftsmateriale | -915 |
| Vaktmestertjenester | -116 977 |
| Vakthold | -7 828 |
| Renhold ved firmaer | -191 236 |
| Snørydding | -61 104 |
| Andre fremmede tjenester | -14 991 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -3 814 |
| Andre kontorkostnader | -99 |
| Kontingenter | -3 100 |
| Bank- og kortgebyr | -3 659 |





SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER

-404 026





NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

| | |
|---|---------------|
| Renter bank | 44 504 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 483 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 44 987 |

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------|
| Renter på leverandørgjeld | -4 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -4 |

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Sykkelstativ | |
| Tilgang 2024 | 54 988 |
| Avskrevet i år | -6 415 |
| | 48 573 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 48 573 |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -6 415 |
|--------------------------------|---------------|

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|--|----------------|
| ISTA, montering av kommunikasjon 2024, viderefakturert i 2025 | 34 325 |
| Låneavtale, Neselva Hageby 3-4 garasjesameie, første avdrag 15.02.2025 | 82 644 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 116 969 |



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. |

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



NOTAT

| | | | |
|-------|---------------------------------|--------------------|----------------|
| Til: | Neselva Hageby Sameie v. styret | Ansvarlig advokat: | Terje Sjøvold |
| Kopi: | | E-post: | sjoter@obos.no |
| Dato: | 16.01.2025 | Vår referanse: | 17140 |

FORSLAG TIL VEDTEKTSENDRING – FORDELING AV FELLESKOSTNADER

1. Innledning

Det vises til tidligere kommunikasjon rundt denne saken. Som påpekt i tidligere e-post herfra anbefales det at sameiet gjør noen presiseringer av sameiets vedtekter, da en tidligere vedtektsendring kan etterlate noe tvil om hva som egentlig gjelder. Det vises for øvrig til hva som framkommer av min e-post av 16. desember 2024.

Det legges til grunn at den nedenfor foreslåtte endring er en presisering av hva som allerede gjelder etter dagens vedtekter, og ikke representerer noen materiell endring av reglene om fordeling av felleskostnader i sameiet. De kan derfor vedtas med vanlig flertall for vedtektsendring som er to tredels flertall blant de avgitte stemmer på årsmøtet, jf. esl. § 27 annet ledd. Det vil si at det ikke kreves tilslutning fra alle seksjonseierne.

2. Forslag til årsmøtet

Det følger av esl. § 43 fjerde ledd at for å behandle en sak som krever to tredels flertall skal hovedinnholdet av denne være angitt i innkallingen til årsmøtet. For vedtektsendringer anbefales det at dette gjøres på en slik måte at seksjonseierne enkelt kan se hvilke endringer som foreslås og med en begrunnelse for forslaget til endring.

Forslaget til sak på årsmøtet kan formuleres slik:

«Sak 01/25 – Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1

Styret foreslår en justering av sameiets vedtekter for å presisere hvordan felleskostnadene skal fordeles.

Sameiets vedtekter § 6-1 lyder:

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Kostnadene skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet og etter forbruk. Dette vil typisk gjelde kostnader til renovasjon, vann og avløp, samt andre kostnader hvor det er knyttet til fastpris per enhet.



Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig. seksjon.

- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Styret foreslår at vedtektene endres som følger (endringer er i kursiv og understreket):

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom det inngås avtale med kollektive innholdstjenester som bredbånd og tv fordeles det med en lik andel pr. tilknyttet bolig/seksjon.

Kostnader til renovasjon, vann, avløp og andre kostnader som er knyttet til en fast pris pr. enhet anses som en særkostnad for seksjonen og skal fordeles med en lik andel per seksjon.

- (3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

Forklaring:

Sameiets vedtekter ble sist endret på årsmøtet i 2024 i etterkant av dette er det reist enkelte spørsmål om forståelsen av disse og styret finner derfor grunn til å foreslå en viss justering av vedtektene for dette årsmøtet for å rydde eventuell tvil av veien.

Dette medfører ingen endring av ansvaret for felleskostnadene slik det følger av lovens og dagens vedtekter, men er ment som en klargjøring av hva som gjelder da det er reist spørsmål om hvordan dagens vedtekter skal forstås.

Utgangspunktet er at felleskostnader skal fordeles etter sameierbrøken, men både loven og vedtektene åpner for at felleskostnader kan fordeles etter nytte dersom særlige grunner gjør dette kvalifisert mer rimelig enn brøkbasert fordeling. Felleskostnader kan også fordeles etter forbruk, der dette er målbart. Felleskostnader må avgrenses mot særkostnader som skal fordeles på den enkelte seksjon. Der kommunen tilordner kommunale avgifter mv. direkte på den enkelte enhet og ikke eiendommen under ett har Kommunaldepartementet lagt til grunn at disse skal fordeles pr. enhet og ikke etter sameierbrøken.



Styret vil redegjøre nærmere for saken på årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Sameiets vedtekter endres som foreslått.

Vedtaket krever to tredeler av de avgitte stemmer på årsmøtet.»

Vennlig hilsen

Terje Sjøvold
Advokat



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 24.05.25

Selskapsnummer: 588 Selskapsnavn: NESELVA HAGEBY 3 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Morten Ledgang er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Mette Bjørgang og Arie-Jan W Van der Padt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 262.500</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 6 Forslag til endring av sameiets vedtekter § 6-1

Sameiets vedtekter endres som foreslått.

- For
 Mot

Sak 7 Vannavregning 2024

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For vannavregning 2024
 Mot vannavregning 2024

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Eksakt gjennomgang av forbruk pr person i leilighet helt uavhengig av størrelsen på leiligheten.
 Styrets forslag til vedtak er å starte avregning fra 01.01.2025

Sak 8 Forbud mot røyking på balkong

Saken tas til orientering.

- For
 Mot

Sak 9 Sikring av bodområdene

Denne saken er en orientering

- For
 Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Morten Ledang

Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)

Arie-Jan Willem van der Padt

Torbjørn Tronsrud

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Marianne Wang Brustad

Varamedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Iselin Berle



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.