



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 626 347  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS NOBELSGATE 21  
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

### 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, 27.07.2025



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 749 736	1 684 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 749 736</b>	<b>1 684 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		193 170	192 926
Annen driftskostnad		1 042 918	921 783
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 399 251</b>	<b>1 277 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>350 485</b>	<b>406 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 316	3 266
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 316</b>	<b>3 266</b>
Annen finanskostnad		153 753	149 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 753</b>	<b>149 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 437</b>	<b>-146 617</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>203 048</b>	<b>260 015</b>
Skattekostnad		44 671	57 204
<b>Årsresultat</b>		<b>158 377</b>	<b>202 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>158 377</b>	<b>202 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 377	202 811
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>158 377</b>	<b>202 811</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel		77 736	57 830
<b>Sum immaterielle eiendeler</b>		<b>77 736</b>	<b>57 830</b>
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 713 915	4 907 085
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>4 791 651</b>	<b>4 964 915</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 791 651</b>	<b>4 964 915</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Sum varer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 015	64 824
Andre fordringer		518 522	205 286
<b>Sum fordringer</b>		<b>519 537</b>	<b>270 110</b>
<b>Investeringer</b>			
<b>Sum investeringer</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		43 721	286 143
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>43 721</b>	<b>286 143</b>
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>563 258</b>	<b>556 253</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 354 910</b>	<b>5 521 168</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		270 400	270 400
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>270 400</b>	<b>270 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 842 116	2 683 739
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 842 116</b>	<b>2 683 739</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>3 112 516</b>	<b>2 954 139</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 681 667	1 894 343
Øvrig langsiktig gjeld		407 700	498 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 089 367</b>	<b>2 392 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 089 367</b>	<b>2 392 643</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		7 999	665
Betalbar skatt		64 577	76 596
Annen kortsiktig gjeld		80 451	97 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>153 027</b>	<b>174 386</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 242 394</b>	<b>2 567 029</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 354 910</b>	<b>5 521 168</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 700705

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 626 347  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS NOBELSGATE 21  
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
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: Alf Erik Østvold  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.06.2025

#### Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 26.07.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 921 626 347  
AS NOBELSGATE 21

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 749 736	1 684 504
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 749 736</b>	<b>1 684 504</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		163 163	163 163
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		193 170	192 926
Annen driftskostnad		1 042 918	921 783
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 399 251</b>	<b>1 277 871</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>350 485</b>	<b>406 633</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 316	3 266
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 316</b>	<b>3 266</b>
Annen finanskostnad		153 753	149 883
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153 753</b>	<b>149 883</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-147 437</b>	<b>-146 617</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>203 048</b>	<b>260 015</b>
Skattekostnad		44 671	57 204
<b>Årsresultat</b>		<b>158 377</b>	<b>202 811</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>158 377</b>	<b>202 811</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 377	202 811
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>158 377</b>	<b>202 811</b>





<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	2 842 116	2 683 739
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 842 116</b>	<b>2 683 739</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>3 112 516</b>	<b>2 954 139</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 681 667	1 894 343
Øvrig langsiktig gjeld	407 700	498 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 089 367</b>	<b>2 392 643</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 089 367</b>	<b>2 392 643</b>
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	7 999	665
Betalbar skatt	64 577	76 596
Annen kortsiktig gjeld	80 451	97 125
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>153 027</b>	<b>174 386</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 242 394</b>	<b>2 567 029</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>5 354 910</b>	<b>5 521 168</b>



Organisasjonsnr: 921 626 347  
AS NOBELSGATE 21

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	163163.00	163163.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	163163.00	163163.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>
---------------------------------	----------------------------	----------------------------

**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**

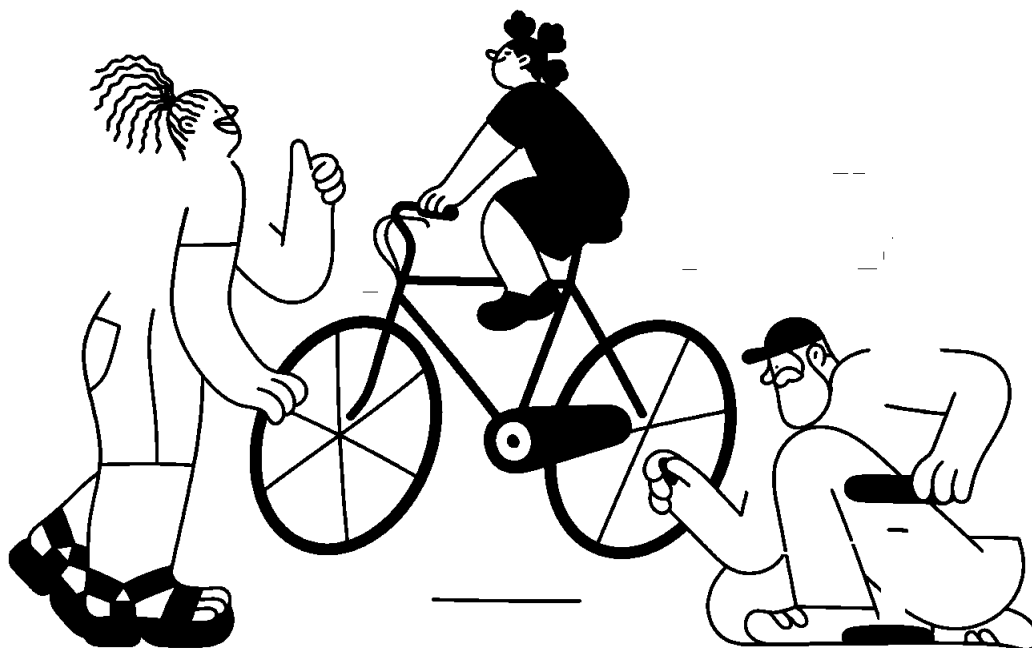
**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1818/1819  
SAMEIET NOBELSGT. 21  
AS NOBELSGATE 21



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET NOBELSGT. 21 og AS NOBELSGATE 21

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:

Avstemningen åpner 27. juni kl. 12:00 og lukker 30. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1819>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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.

### Annen informasjon

Denne innkallingen gjelder Sameiet Nobelsgt. 21 og AS Nobelsgate 21

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap for AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21
5. Fastsettelse av honorarer AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21
6. Felleskostnader - TV/internett (1)
7. Felleskostnader - TV/internett (2)
8. Fremtidige sameie møter.
9. Valg av tillitsvalgte i AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21



Med vennlig hilsen,  
Styret i SAMEIET NOBELSGT. 21 og AS NOBELSGATE 21



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  
Camilla Holen Nymark er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Andreas Hundevadt og Anette Hveem Thorvildsen 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 for AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 30



b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

#### Vedlegg

1. 1819 Årsregnskap 2024.pdf
2. 1819 Sameiet Nobelsgt. 21.pdf
3. 1818 Årsregnskap 2024.pdf
4. 1818 AS Nobelsgate 21.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 143.000 i AS Nobelsgate 21.

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25.000 i Sameiet Nobelsgt. 21.

Dette er samme godtgjørelse som tidligere år.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 143.000 i AS Nobelsgate 21 og kr 25.000 i Sameiet Nobelsgt. 21.

#### Sak 6

### Felleskostnader - TV/internett (1)

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En betydelig del av av sameiets felleskostnader utgjøres av TV og internett, som i dag leveres av Telenor. Selvom slike kostnader ligger innenfor styret direkte mandat å beslutte over, ønsker styret likevel å ta opp to forhold ved disse kostnadene for å "lodde stemningen". Disse to sakene utgjør henholdsvis sak 6 (denne saken) og sak 7.

1. Vårt inntrykk er at stadig flere benytter internett også til TV, og at alminnelig TV abonnement derfor ikke burde være en prioritert kostnad, slik at styret kan endre sameiets abonnement til et fleksibelt abonnement eller et abonnement helt uten TV.

#### Styrets innstilling

Forslaget er fremmet av styret.



## Forslag til vedtak

Styret kan inngå nytt felles abonnement for TV/internett hvor TV-abonnement kan velges bort til fordel for internett, velges inn for en ekstrakostnad eller holdes helt utenfor slik at de seksjonseiere som ønsker TV abonnement må ordne det på egenhånd.

## Sak 7

### Felleskostnader - TV/internett (2)

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2. Kostnadene til internett - internett betales av sameiet pr. enhet/leilighet, men belastes seksjonseierne som en del av felleskostnadene etter sameiebrøken. Dette er etter styrets syn problematisk av to grunner:

i. Kostnaden "forsvinner" på felleskostnadsfakturaen og gjør det vanskelig for de (mange) som får internett dekket gjennom jobb å dokumentere internettkostnaden. Styret bruker mye tid ila. året på å hjelpe den enkelte seksjonseier med å hente inn de spesifike tall fra Telenor og/eller skrive bekreftelser direkte.

ii. I motsetning til andre felleskostnader belastes internett pr. leilighet, størrelsen på leilighetene (som er styrende for sameiebrøken) er naturligvis uten betydning. Dette innebærer at de større leilighetene i realiteten subsidierer internett for de mindre leilighetene, noe som etter styrets syn er lite rettferdig.

Styret foreslår derfor at internett fremover faktureres sameierne som en egen linje på felleskostnadersfakturaen, med prisen pr. enhet, mens de øvrige felleskostnadene faktureres etter sameiebrøken.

#### Styrets innstilling

Saken er fremmet av styret.

## Forslag til vedtak

Styret kan endre fordelingen og faktureringen av sameiets internettkostnader slik at internett fremgår som en egen linje på felleskostnadersfakturaen og belastes med den enkelte seksjon med prisen pr. enhet.

## Sak 8

### Fremtidige sameie møter.

#### Forslag fremmet av:

Geir Otto Larsson

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg mener at årsmøter og alle andre møter må holdes fysisk og ikke digital i fremtiden, slik at vi også kan ha diskusjoner/samtaler om hva som skjer i sameiet (og AS'et) vårt før avstemminger foretas.

#### Styrets innstilling



Styret innstiller mot forslaget, av følgende grunner:

Styret har forståelse for, og er delvis enig i, at det er fordelaktig å holde årsmøter fysisk. Imidlertid har det, etter pandemien, vært svært dårlig oppmøte på årsmøtene/generalforsamling. På det ene digitale årsmøte som ble avholdt under pandemien, var det svært godt "oppmøte". Styrets inntrykk er derfor at flere får med seg årsmøte der det er digitalt. Dette årsmøte er delvis et forsøk på å finne ut om antagelsen er riktig.

For øvrig vil en endring som dette kreve vedtektsendring, og styret er usikker på om det er tilrådelig å begrense handlingsrommet knyttet til årsmøter slik.

#### Forslag til vedtak

Årsmøter skal skje fysisk med avstemming på møtene. Unntak er kun hvis nasjonale myndigheter fraråder fysiske møter pga smittefarer etc.

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte i AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

Styret velges for begge selskaper sammen.

De som måtte være interessert i å overta styreleder vervet eller ellers sitte i styre vil møtes med atskillig entusiasme og takknemlighet ved å melde sin interesse pr. epost til sameietnobelsgate21@gmail.com. (NB: Styreleder må etter vedtektene bo i sameiet.)

Styreleder, Mads Schjølberg (snr. 3), ønsker ikke å fortsette som styreleder. Han har vært styreleder de 5 siste årene og tenker det er naturlig at noen andre overtar. Dette skyldes også stor arbeidsbelastning over tid, som styrearbeidet kommer på toppen av. Det er også den siste tiden lagt ned et større arbeid med salg og innlemming av bøttekott, oppgradering av sameiets infrastruktur (primært rør) samt forlengelse av leieforholdene for både Compact Living og Bella, som er ASets to (klart) største inntektsstrømmer.

Nåværende øvrige styremedlemmer er ikke i posisjon til å overta ledervervet, enten pga. vedtektsbegrensninger eller andre forhold. Styret har foreløpig heller ikke funnet nye kandidater til styreleder vervet.

Nåværende styre og styreleder tar derfor gjenvalg nå for (formelt) ett år. Men med den klare ambisjon om at et ekstraordinært årsmøte og generalforsamling vil bli avholdt så snart kandidater til styreleder- og styrevervene er på plass, fortrinnsvis allerede rett over sommeren (og avholdt digitalt, med mindre årsmøte innstiller for vedtaksforslaget i sak nr. 8 over).

#### Innstilling

Styret fremmer selv kandidatene under.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mads Schjølberg



**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sigrun Johansen Mollan

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirin Angel Olsen



## Styrets årsrapport

Styret har avholdt styremøter kvartalsvis.

Utover løpende oppfølging av vedlikeholdet og økonomi i gården har det blitt gjort større (men usynlige) vedlikeholdsarbeider på heisen. Heisen utgjør fremdeles det største kostnadsmessige usikkerhetsmomentet i gården. Utskiftning av heisen er noe sameiet ikke har økonomi til på nåværende tidspunkt, men fremtidige styrer vil kunne se på alternative måter å finansiere en ny heis på til årsmøtets vurdering.

Sameiet har fortsatt betydelig problemer med rotter i bakgården og i vinter også i kjelleren. Styret har prioritert utbedringer for å stenge "innganger" til kjelleren, blant annet ved å skifte ut og fjerne gamle sluk og rør (fra byggeår), som var åpne eller sprukket, i tillegg til annen tetting og tiltak fra skadedyrkontroll. Etter dette har det ikke vært tegn til rotter i kjelleren.

Søppelhåndtering kan bli bedre. Det er fremdeles viktig at større gjenstander som ikke kan kastes på vanlig vis kjøres til gjenbruksstasjon og ikke settes igjen i bakgården eller i fellesarealene. Det er som alltid veldig viktig at seksjonseiere som leier ut følger opp dette når leietakere flytter ut.

Det er også installert varme nederst i trappeløpet, dette vil ta den værste kulden av på vinterstid, og muliggjør en mer varig utbedring av problemene med malingen som sprekker og faller av nederst i trappeløpet.

På økonomisiden har årets økning av felleskostnadene hjulpet økonomien, men den er fremdeles trang. Dette skyldes igjen at felleskostnadene totalt sett fremdeles er relativt lave, men at enkelte poster har hatt en langt høyere økning (særlig kommunale avgifter og fellesvarmen). Styret undersøker også muligheten for å installere målere for varme for den enkelte leilighet, slik at varmekostnader kan belastes etter forbruk.

En endring av belastningen av internettkostnadene over felleskostnadsfakturaen (se sak 7 under), vil også kunne bidra til å bedre økonomien til dekning for felleskostnadene for øvrig.

To bøttekott er ble solgt av sameiet til tilliggende leiligheter/seksjon i slutten av 2024, med en pris tilsvarende kr 160 000 for hver, samlet kr 320 000, men med oppgjør i 2025 (etter reseksjonering). Derfor fremgår ikke salgsinntektene av regnskapet for 2024.

For ASet har Compact Living allerede nå forlenget sin leieavtale frem til utgangen av 2034. Vi er også enige med Bella om forlengelse med 2030 og en forlengelsesavtale vil sannsynligvis signeres ila. neste uke (før årsmøte). Disse leietakerne står for det alt vesentlige av ASets inntekt, de er gode leietakere med en fin profil for disse lokalene og styret er godt fornøyd med at de begge forlenger sine leieforhold.

Det ble ikke avholdt dugnad i 2024, men dugnad vil avholdes over sommeren 2025.



**AS NOBELSGATE 21  
ORG.NR. 921 626 347, KUNDENR. 1818**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Avgiftspliktige inntekter	2	1 696 368	1 631 136	1 830 000	1 750 000
Andre inntekter	3	53 368	53 368	436 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 749 736</b>	<b>1 684 504</b>	<b>2 266 000</b>	<b>1 750 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-20 163	-20 163	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-143 000	-143 000	-143 000	-143 000
Avskrivninger	6	-193 170	-192 926	-188 000	-200 000
Revisjonshonorar	7	-11 424	-18 592	-25 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-29 817	-28 451	-33 920	-32 000
Konsulenthonorar	8	-17 558	-6 706	-19 000	-20 000
Drift og vedlikehold	9	-137 785	-26 932	0	-70 000
Kommunale avgifter	10	-68 718	-57 618	-71 108	-72 000
Energi/fyring		-7 543	-7 368	-8 000	-8 000
TV-anlegg/bredbånd		-842	0	0	0
Andre driftskostnader	11	-769 232	-776 116	-811 000	-1 004 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 399 251</b>	<b>-1 277 871</b>	<b>-1 319 028</b>	<b>-1 584 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>350 485</b>	<b>406 633</b>	<b>946 972</b>	<b>166 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 316	3 266	0	0
Finanskostnader	13	-153 753	-149 883	-145 778	-135 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-147 437</b>	<b>-146 617</b>	<b>-145 778</b>	<b>-135 000</b>
Skattekostnad	14	-44 671	-57 204	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>158 377</b>	<b>202 811</b>	<b>801 194</b>	<b>31 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 377	202 811		



**AS NOBELSGATE 21**  
**ORG.NR. 921 626 347, KUNDENR. 1818**

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Utsatt skattefordel	14	77 736	57 830
Bygninger	6	4 678 145	4 871 315
Tomt	6	35 770	35 770
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>4 791 651</b>	<b>4 964 915</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 015	64 824
Forskuddsbetalte kostnader		468	0
Andre kortsiktige fordringer	15	518 054	205 286
Driftskonto OBOS-banken		37 643	286 127
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 492	16
Sparekonto OBOS-banken		586	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>563 258</b>	<b>556 253</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 354 910</b>	<b>5 521 168</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	270 400	270 400
Opptjent egenkapital		2 842 116	2 683 739
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>3 112 516</b>	<b>2 954 139</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	1 681 667	1 894 343
Leietakertilpasning - senking gulv kjeller / u etg		407 700	498 300
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 089 367</b>	<b>2 392 643</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		7 999	665
Betalbar skatt	14	64 577	76 596
Skyldige offentlige avgifter	18	77 749	93 553
Påløpte renter		2 702	2 961
Annen kortsiktig gjeld		0	611
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>153 027</b>	<b>174 386</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 354 910</b>	<b>5 521 168</b>
Pantstillelse		7 200 000	7 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.04.2025  
Styret i AS Nobelsgate 21

Mads Schjølberg

Sigrun Johansen Mollan

Rikke C. D. Pettersen

**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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNETEKTER AVGIFTPLIKTIGE**

Inntekter avgiftpliktige	1 696 368
<b>SUM INNETEKTER AVGIFTPLIKTIGE</b>	<b>1 696 368</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Leiefritak Buzatu Holding 2024	-37 232
Andel leietakertilpasning 2024	90 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>53 368</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 163
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 163</b>

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 143 000,-

**NOTE 6****ANLEGGSMIDLER**

	Bygninger	Tomt	Kjellerlokale	Gulvkjeller	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	250 975	35 770	4 865 319	906 000	6 058 064
Akk. avskrivninger 31.12.	10 038	0	835 810	498 300	1 150 979
Regnskapsmessig verdi	240 937	35 770	4 029 508	407 700	4 907 084

Årets avskrivninger 5 019 0 97 550 90 600 193 170

Økonomisk levetid 50 år 50 år 10 år  
Avskrivningsplan 2 % 2 % 10 %

**NOTE: 7****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 424,-

**NOTE: 8****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -10 542

Andre konsulentonorarer, Sweco Norge AS -7 016

**SUM KONSULENTHONORAR -17 558**

**NOTE: 9****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -104 010

Drift/vedlikehold VVS -23 359

Drift/vedlikehold elektro -5 916

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -4 500

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -137 785**

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

**NOTE: 10****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -48 402

Renovasjonsavgift -20 316

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -68 718**

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

Lokalleie -767 777

Andre kontorkostnader -31

Bank- og kortgebyr -1 424

**SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -769 232**

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	1 268
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	5 048
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 316</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-152 557
Andre rentekostnader	-1 196
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-153 753</b>

**NOTE: 14****SKATTEKOSTNAD**

Årets skattekostnad fremkommer slik

	2024	2023
Skatt på årets resultat	64 577	76 596
Endring utsatt skatt	-19 906	-19 392
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>44 671</b>	<b>57 204</b>

**Beregning av skattepliktig inntekt**

	2024	2023
Resultat før skatter	203 048	260 015
Permanente forskjeller	0	0
Endringer midlertidige forskjeller	90 486	88 147
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	0
<b>Årets skattegrunnlag</b>	<b>293 534</b>	<b>348 162</b>
Betalbar skatt	64 578	76 596
<b>Skyldig betalbar skatt</b>	<b>64 577</b>	<b>76 596</b>

Spesifikasjoner av grunnlag utsatt skatt

Forskjeller som utlignes

	2024	2023	Endring
Anleggsmidler	-353 357	-262 871	-90 486
Sum	-353 357	-262 871	-90 486
<b>Utsatt skatt</b>	<b>-77 738</b>	<b>-57 831</b>	<b>-19 907</b>

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Leiefritak Buzatu Holding	168 054
Andre kortsiktige fordringer	350 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>518 054</b>

Året 2019 ble det foretatt påkostning av leietaker som gir varig verdiøkning av kjellerlokalene.

Andel av påkostningen inntektsføres over 10 år mot reduksjon av gjelden.

**NOTE: 16****AKSJEKAPITAL**

Selskapet har 2.704 aksjer pålydende kr.100,- totalt kr.270.400,- i aksjekapital.



**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebanken Øst

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,40 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2019

-2 107 019

Nedbetalt tidligere

212 676

Nedbetalt i år

212 676

-1 681 667

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-1 681 667**

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-5 492

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 367

Skyldig mva.

-68 890

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-77 749**



## Resultatanalyse 2024 As Nobelsgate 21

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Avgiftspliktige inntekter	1 696 368	1 830 000	133 632	7 %
Andre inntekter	53 368	436 000	382 632	88 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 749 736</b>	<b>2 266 000</b>	<b>516 264</b>	<b>23 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-20 163	-20 000	163	-1 %
Styrehonorar	-143 000	-143 000	0	0 %
Avskrivninger	-193 170	-188 000	5 170	-3 %
Revisjonshonorar	-11 424	-25 000	-13 576	54 %
Forretningsførerhonorar	-29 817	-33 920	-4 103	12 %
Konsulenthonorar	-17 558	-19 000	-1 442	8 %
Drift og vedlikehold	-137 785	0	137 785	100 %
Kommunale avgifter	-68 718	-71 108	-2 390	3 %
Energi/fyring	-7 543	-8 000	-457	6 %
TV-anlegg/bredbånd	-842	0	842	100 %
Andre driftskostnader	-769 232	-811 000	-41 768	5 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 399 251</b>	<b>-1 319 028</b>	<b>80 223</b>	<b>-6 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>350 485</b>	<b>946 972</b>	<b>596 487</b>	<b>63 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	6 316	0	-6 316	100 %
Finanskostnader	-153 753	-145 778	7 975	-5 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-147 437</b>	<b>-145 778</b>	<b>1 659</b>	<b>-1 %</b>
Skattekostnad	-44 671	0	44 671	100 %
<b>Årsresultat</b>	<b>158 377</b>	<b>801 194</b>	<b>642 817</b>	<b>80 %</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS NOBELSGATE 21.

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

**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 selskapet 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 selskapet 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  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: ODZSZ-LUS17-SWONH-YOBNO-P7BUD-Y18AM



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 80.212.xxx.xxx

2025-05-15 17:52:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ODZ5Z-LUS17-SWCNH-YOBNO-P7BUD-Y1BAM

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

Vedlegg 4

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

26 av 30

1818 AS Nobelsgate 21.pdf



## 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 27.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.06.25

Selskapsnummer: 1819 Selskapsnavn: SAMEIET NOBELSGT. 21

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Camilla Holen Nymark er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Andreas Hundevadt og Anette Hveem Thorvildsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap for AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21**

Styrets godtgjørelse settes til kr 143.000 i AS Nobelsgate 21 og kr 25.000 i Sameiet Nobelsgt. 21.

- For  
 Mot

**Sak 6 Felleskostnader - TV/internett (1)**

Styret kan inngå nytt felles abonnement for TV/internett hvor TV-abonnement kan: velges bort til fordel for internett, velges inn for en ekstrakostnad eller holdes helt utenfor slik at de seksjonseiere som ønsker TV abonnement må ordne det på egenhånd.

- For  
 Mot

**Sak 7 Felleskostnader - TV/internett (2)**

Styret kan endre fordelingen og faktureringen av sameiets internettkostnader slik at internett fremgår som en egen linje på felleskostnadersfakturaen og belastes med den enkelte seksjon med prisen pr. enhet.

- For  
 Mot

**Sak 8 Fremtidige sameie møter.**

Årsmøter skal skje fysisk med avstemming på møtene. Unntak er kun hvis nasjonale myndigheter fraråder fysiske møter pga smittefarer etc.

- For  
 Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte i AS Nobelsgate 21 og Sameiet Nobelsgt. 21

Styreleder (kun 1 skal velges)

Mads Schjølberg

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Sigrun Johansen Mollan

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Eirin Angel Olsen