



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 315 091  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15  
Forretningsadresse: Nordre gate 13  
0551 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: 26.06.2025

### 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, 10.07.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2024              | 2023           |
|---|------|-------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                   |                |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                   |                |
| Annen driftsinntekt                       |      | 927 623           | 937 775        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>927 623</b>    | <b>937 775</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                   |                |
| Lønnskostnad                              |      |                   | 53 627         |
| Annen driftskostnad                       |      | 3 230 660         | 864 346        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>3 230 660</b>  | <b>917 973</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>-2 303 037</b> | <b>19 802</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                   |                |
| Annen renteinntekt                        |      | 13 023            | 2 126          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>13 023</b>     | <b>2 126</b>   |
| Annen finanskostnad                       |      | 213 904           | 64 415         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>213 904</b>    | <b>64 415</b>  |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>-200 881</b>   | <b>-62 289</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>-2 503 918</b> | <b>-42 487</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>-2 503 918</b> | <b>-42 487</b> |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>-2 503 918</b> | <b>-42 487</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                   |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | -2 503 918        | -42 487        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>-2 503 918</b> | <b>-42 487</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                  |                  |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                  |                  |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0                | 0                |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                  |                  |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 4 590 300        | 4 590 300        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 4 590 300        | 4 590 300        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                  |                  |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0                | 0                |
| Sum anleggsmidler                          |      | 4 590 300        | 4 590 300        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Kundefordringer                            |      | 91               |                  |
| Andre fordringer                           |      | 47 466           | 38 212           |
| Sum fordringer                             |      | 47 557           | 38 212           |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 162 399          | 374 687          |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 162 399          | 374 687          |
| Sum omløpsmidler                           |      | 209 956          | 412 899          |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>4 800 256</b> | <b>5 003 199</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024             | 2023             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 1 400            | 1 400            |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>1 400</b>     | <b>1 400</b>     |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                        |      |                  | 2 396 501        |
| Udekket tap                              |      | 107 417          |                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-107 417</b>  | <b>2 396 501</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-106 017</b>  | <b>2 397 901</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           |      | 1 173 669        | 1 201 885        |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 3 723 743        | 1 338 601        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>4 897 412</b> | <b>2 540 486</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>4 897 412</b> | <b>2 540 486</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 397              | 980              |
| Leverandørgjeld                          |      | 70               | 42 040           |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 8 394            | 21 792           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>8 861</b>     | <b>64 812</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>4 906 273</b> | <b>2 605 298</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>4 800 256</b> | <b>5 003 199</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 646073

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 315 091  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15  
Forretningsadresse: Nordre gate 13  
0551 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: 26.06.2025

#### 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, 08.07.2025



Organisasjonsnr: 950 315 091  
BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>    |
|---|-------------|-------------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                   |                |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                   |                |
| Annen driftsinntekt                       |             | 927 623           | 937 775        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>927 623</b>    | <b>937 775</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                   |                |
| Lønnskostnad                              |             |                   | 53 627         |
| Annen driftskostnad                       |             | 3 230 660         | 864 346        |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>3 230 660</b>  | <b>917 973</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>-2 303 037</b> | <b>19 802</b>  |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                   |                |
| Annen renteinntekt                        |             | 13 023            | 2 126          |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>13 023</b>     | <b>2 126</b>   |
| Annen finanskostnad                       |             | 213 904           | 64 415         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>213 904</b>    | <b>64 415</b>  |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>-200 881</b>   | <b>-62 289</b> |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>-2 503 918</b> | <b>-42 487</b> |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>-2 503 918</b> | <b>-42 487</b> |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>-2 503 918</b> | <b>-42 487</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                   |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | -2 503 918        | -42 487        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>-2 503 918</b> | <b>-42 487</b> |



Organisasjonsnr: 950 315 091  
BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

## BALANSE

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

### BALANSE - EIENDELER

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Anleggsmidler</b>       |  |   |   |
| Immaterielle eiendeler     |  |   |   |
| Sum immaterielle eiendeler |  | 0 | 0 |

|   |  |           |           |
|---|--|-----------|-----------|
| <b>Varige driftsmidler</b>              |  |           |           |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom |  | 4 590 300 | 4 590 300 |
| Sum varige driftsmidler                 |  | 4 590 300 | 4 590 300 |

|                                  |  |   |   |
|----------------------------------|--|---|---|
| <b>Finansielle anleggsmidler</b> |  |   |   |
| Sum finansielle anleggsmidler    |  | 0 | 0 |

|                          |  |           |           |
|--------------------------|--|-----------|-----------|
| <b>Sum anleggsmidler</b> |  | 4 590 300 | 4 590 300 |
|--------------------------|--|-----------|-----------|

|                     |  |   |   |
|---------------------|--|---|---|
| <b>Omløpsmidler</b> |  |   |   |
| Varer               |  |   |   |
| Sum varer           |  | 0 | 0 |

|                   |  |        |        |
|-------------------|--|--------|--------|
| <b>Fordringer</b> |  |        |        |
| Kundefordringer   |  | 91     |        |
| Andre fordringer  |  | 47 466 | 38 212 |
| Sum fordringer    |  | 47 557 | 38 212 |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
| <b>Investeringer</b> |  |   |   |
| Sum investeringer    |  | 0 | 0 |

|  |  |         |         |
|--|--|---------|---------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  |         |         |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 162 399 | 374 687 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |  | 162 399 | 374 687 |

|                         |  |         |         |
|-------------------------|--|---------|---------|
| <b>Sum omløpsmidler</b> |  | 209 956 | 412 899 |
|-------------------------|--|---------|---------|

|                      |  |           |           |
|----------------------|--|-----------|-----------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | 4 800 256 | 5 003 199 |
|----------------------|--|-----------|-----------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |  |       |       |
|----------------------------|--|-------|-------|
| <b>Egenkapital</b>         |  |       |       |
| Innskutt egenkapital       |  |       |       |
| Annen innskutt egenkapital |  | 1 400 | 1 400 |
| Sum innskutt egenkapital   |  | 1 400 | 1 400 |

Opptjent egenkapital



|                                     |                  |                  |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| Annen egenkapital                   |                  | 2 396 501        |
| Udekket tap                         | 107 417          |                  |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>     | <b>-107 417</b>  | <b>2 396 501</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>              | <b>-106 017</b>  | <b>2 397 901</b> |
| <b>Gjeld</b>                        |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>             |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelseser | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>       |                  |                  |
| Gjeld til                           |                  |                  |
| kredittinstitusjoner                | 1 173 669        | 1 201 885        |
| Øvrig langsiktig gjeld              | 3 723 743        | 1 338 601        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>   | <b>4 897 412</b> | <b>2 540 486</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>         | <b>4 897 412</b> | <b>2 540 486</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>             |                  |                  |
| Gjeld til                           |                  |                  |
| kredittinstitusjoner                | 397              | 980              |
| Leverandørgjeld                     | 70               | 42 040           |
| Annen kortsiktig gjeld              | 8 394            | 21 792           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>         | <b>8 861</b>     | <b>64 812</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                    | <b>4 906 273</b> | <b>2 605 298</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>     | <b>4 800 256</b> | <b>5 003 199</b> |



Organisasjonsnr: 950 315 091  
BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

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. 369

BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

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 26. juni kl. 09:00 og lukker 29. juni kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/369>

Det holdes også et frivillig møte 26. juni kl. 19:00 , I bakgården.

### 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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15



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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår Mina Weydahl som møteleder.

### Forslag til vedtak

Mina Weydahl er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Mari Stensholt og Marianne Ytterbø foreslås som protokollvitner

### Forslag til vedtak

Mari Stensholt og Marianne Ytterbø 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
- b) Underskudd fra 2024 dekkes av egenkapital og oppsparte midler.

### Styrets innstilling

Til tross for negativt årsresultat i 2024 er det en positiv utvikling mot forbedret balanse i 2025 (se vedlegg), blant annet på grunn av reduserte kostnader gjennom grep som bytte av regnskapsfører, ingen utbetaling av styrehonorar siste to år, og reduksjon i felleskostnader til sameiet (se forklaring i årsmelding).

Borettslaget har beskjedne oppsparte midler, og fremtidige større vedlikeholdsarbeid må dermed dekkes av kapitalinnkallinger (betales direkte når kostnad påløper). Det blir opp til nytt styre om man vil øke felleskostnadene/oppsparte midler.

Styreleder anbefaler at det utbetales styrehonorar for kommende år, for å motivere til deltakelse i styrearbeid.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### Vedlegg

1. 0369 Årsregnskap 2024.pdf
2. 25.11.2024, Nordregate 13 -15 Kontrollrapport Brannalarm.pdf
3. Budsjett\_BRL\_NordreGate1113\_juni2025.pdf
4. Årsberetning Borettslaget\_2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 0.

### Styrets innstilling

Grunnet krevende budsjettsituasjon foreslås styrehonoraret for perioden (juni2025-juni25) å settes til null. I kommende år bør imidlertid styrearbeidet ha noe honorar for å sikre at folk er villig til å stille.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 0.



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Det er innstil fire styremedlemmer for kommende periode på to år: styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem. Styret har vanligvis hatt to varamedlemmer, men grunnet få kandidater innstilles kun en vara i år. Styret håper flere vil melde interesse ved neste valg. Det er praksis å invitere med varamedlemmer til møter og annet styrearbeid.

Borettslaget har ellers praksis for at det er samme styreleder i sameiet som i borettslaget, da dette gir effektiv arbeids- og informasjonsdeling.

### Innstilling

Styret innstiller Marianne Ytterbø som styreleder (ny).

Styret innstiller Mari Stensholt til styremedlem (gjenvalg)

Styret innstiller Akari Oda Izumi Kvamme til styremedlem (gjenvalg)

Styret innstiller Dorthea Muri som varamedlem (ny)

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Ytterbø

Marianne er valgt som styreleder i sameiet, og det er både nyttig og praksis for at det er samme styreleder i begge styrene.

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Akari Oda Izumi Kvamme

Akari er sittende styremedlem, og har gjort en flott jobb, særlig med grøntområdene i bakgården Hun nomineres til en ny periode

- Mari Stensholt

Mari trådte inn som styremedlem etter at Maria Ekornåsvåg flyttet, og gjør en flott jobb i styret. Mari nomineres til en ny periode

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dorthea Muri

Dorthea er en av flere nyinnflyttede i borettslaget, styret mener det er positivt at nye naboer engasjerer seg i styrearbeidet.



**BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15**  
**ORG.NR. 950 315 091, KUNDENR. 369**

**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.

| <b>DISPONIBLE MIDLER</b>                   |             |                 |                |
|--|-------------|-----------------|----------------|
|  | <b>Note</b> | <b>2024</b>     | <b>2023</b>    |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |             | <b>348 087</b>  | <b>421 298</b> |
| <b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>          |             |                 |                |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |             | -2 503 918      | -42 487        |
| Tillegg for andel egenkapital i fellesanle | 15          | 2 385 142       | 0              |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 13          | -28 216         | -30 723        |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |             | <b>-146 992</b> | <b>-73 210</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |             | <b>201 095</b>  | <b>348 087</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |             |                 |                |
| Omløpsmidler                               |             | 209 956         | 412 899        |
| Kortsiktig gjeld                           |             | -8 861          | -64 812        |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |             | <b>201 095</b>  | <b>348 087</b> |





**BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15**  
**ORG.NR. 950 315 091, KUNDENR. 369**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                     | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023 | Budsjett<br>2024 | Budsjett<br>2025 |
|-------------------------------------|------|-------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNETEKTER:</b>            |      |                   |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader           | 2    | 927 588           | 864 357          | 928 000          | 0                |
| Andre inntekter                     | 3    | 35                | 73 418           | 0                | 0                |
| <b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>         |      | <b>927 623</b>    | <b>937 775</b>   | <b>928 000</b>   | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>             |      |                   |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                   |      | 0                 | -6 627           | 0                | 0                |
| Styrehonorar                        |      | 0                 | -40 000          | 0                | 0                |
| Revisjonshonorar                    | 4    | -4 375            | -4 375           | 0                | 0                |
| Andre honorarer                     |      | 0                 | -7 000           | 0                | 0                |
| Regnskapsførerhonorar               |      | -30 935           | -31 605          | -40 000          | 0                |
| Konsulenthonorar                    | 5    | -9 458            | -7 931           | 0                | 0                |
| Drift og vedlikehold                | 6    | -156 471          | -263 190         | -50 000          | 0                |
| Forsikringer                        |      | -5 565            | -5 059           | -6 000           | 0                |
| Kommunale avgifter                  | 7    | -1 694            | -12 202          | 0                | 0                |
| Kostnader sameie                    | 15   | -2 971 619        | -482 160         | 0                | 0                |
| TV-anlegg/bredbånd                  |      | -37 878           | -36 600          | 0                | 0                |
| Andre driftskostnader               | 8    | -12 666           | -21 224          | -736 250         | 0                |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>          |      | <b>-3 230 660</b> | <b>-917 973</b>  | <b>-832 250</b>  | <b>0</b>         |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>               |      | <b>-2 303 037</b> | <b>19 802</b>    | <b>95 750</b>    | <b>0</b>         |
| <b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                     | 9    | 13 023            | 2 126            | 0                | 0                |
| Finanskostnader                     | 10   | -213 904          | -64 415          | -71 000          | 0                |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>  |      | <b>-200 881</b>   | <b>-62 289</b>   | <b>-71 000</b>   | <b>0</b>         |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                  |      | <b>-2 503 918</b> | <b>-42 487</b>   | <b>24 750</b>    | <b>0</b>         |
| Overføringer:                       |      |                   |                  |                  |                  |
| Fra opptjent egenkapital            |      | -2 396 501        |                  |                  |                  |
| Udekket tap                         |      | -107 417          |                  |                  |                  |





**BORETTLAGET NORDREGATE 13 - 15**  
**ORG.NR. 950 315 091, KUNDENR. 369**

| <b>BALANSE</b>                   |             |                  |                  |
|----------------------------------|-------------|------------------|------------------|
|                                  | <b>Note</b> | <b>2024</b>      | <b>2023</b>      |
| <b>EIENDELER</b>                 |             |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>             |             |                  |                  |
| Bygninger                        | 11          | 4 160 300        | 4 160 300        |
| Tomt                             |             | 430 000          | 430 000          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>         |             | <b>4 590 300</b> | <b>4 590 300</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>              |             |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader     |             | 8 485            | 130              |
| Forskuddsbetalte kostnader       |             | 39 072           | 38 082           |
| Driftskonto OBOS-banken          |             | 84 750           | 0                |
| Sparekonto OBOS-banken           |             | 77 649           | 0                |
| Innestående i andre banker       |             | 0                | 374 687          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>          |             | <b>209 956</b>   | <b>412 899</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>             |             | <b>4 800 256</b> | <b>5 003 199</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>      |             |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>               |             |                  |                  |
| Innskutt egenkapital 14 * 100    |             | 1 400            | 1 400            |
| Opptjent egenkapital             |             | 0                | 2 396 501        |
| Udekket tap                      | 12          | -107 417         | 0                |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>           |             | <b>-106 017</b>  | <b>2 397 901</b> |
| <b>GJELD</b>                     |             |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>          |             |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån          | 13          | 1 173 669        | 1 201 885        |
| Borettsinnskudd                  |             | 1 338 601        | 1 338 601        |
| Andel egenkapital i fellesanlegg | 15          | 2 385 142        | 0                |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>      |             | <b>4 897 412</b> | <b>2 540 486</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>          |             |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader |             | 8 394            | 16 792           |
| Leverandørgjeld                  |             | 70               | 42 040           |
| Påløpte renter                   |             | 397              | 980              |
| Annen kortsiktig gjeld           |             | 0                | 5 000            |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>      |             | <b>8 861</b>     | <b>64 812</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>  |             | <b>4 800 256</b> | <b>5 003 199</b> |
| Pantstillelse                    | 14          | 2 838 600        |                  |
| Garantiansvar                    | 15          | 2 711 897        |                  |

Oslo, 13.03.2025  
Styret i Borettslaget Nordregate 13 - 15

Mina Karina Weydahl

Akari Oda Izumi Kvamme

Mari Synne Stensholt



**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.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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.

**ANSATTE**

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**PRINSIPPENDRINGER****Eierandeler i annet selskap**

Selskapet har eierandeler i et annet selskap. Disse andelene har ikke blitt innarbeidet i tidligere årsregnskap. Fra og med i år innarbeides andelene basert på fjorårets godkjente regnskap.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader                      | 927 588        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>927 588</b> |

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

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| Regnskapskorrigeringer     | 35        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>35</b> |

**NOTE: 4****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.



**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

|  |               |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -9 458        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-9 458</b> |

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -149 576        |
| Drift/vedlikehold elektro         | -4 101          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 697          |
| Kostnader dugnader                | -98             |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-156 471</b> |

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

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Eiendomsskatt                 | -1 694        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 694</b> |

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Andre fremmede tjenester         | -8 380         |
| Andre kontorkostnader            | -1 881         |
| Bank- og kortgebyr               | -2 405         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-12 666</b> |

**NOTE: 9****FINANSINNEKTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 378           |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 1 492         |
| Renter bank                                   | 1 826         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 2 131         |
| Andre renteinntekter                          | 7 196         |
| <b>SUM FINANSINNEKTER</b>                     | <b>13 023</b> |

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån Handelsbanken | -74 524         |
| Renter på leverandørgjeld            | -65             |
| Andre rentekostnader                 | -139 315        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-213 904</b> |

**NOTE: 11****BYGNINGER**

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi 2023 | 4 160 300        |
| <b>SUM BYGNINGER</b>        | <b>4 160 300</b> |

Tomten er eiet

Gnr.228/bnr.229

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2015 -1 500 000

Nedbetalt tidligere 298 115

Nedbetalt i år 28 216

-1 173 669

**SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -1 173 669**

**NOTE: 14****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 1 338 601

Pantelån 1 173 669

**TOTALT 2 512 270**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger 4 160 300

Tomt 430 000

**TOTALT 4 590 300**

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 701/1000 deler av Sameiet Nordre Gate 11-17

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i dette selskapet som for fjoråret utgjør kr.2 711 897.

Selskapets andel i Sameiet Nordre Gate 11-17 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Nordre Gate 11-17 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie"

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.





Til generalforsamlingen i Borettslaget Nordregate 13-15

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Nordregate 13-15 som viser et underskudd på NOK 2 503 918. Årsregnskapet 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 4. juni 2025  
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

Signert av

**BRANDT, GURO HØNSEN**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

05.06.2025 15:25:06

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



*Uttalelse fra sameiet innhentes som et ledd i vår revisjon av årsavslutningen. Målsetningen er at denne skal bidra til å sikre at alle relevante opplysninger er medtatt i årsregnskapet. Erklæringen bes underskrevet av sameiets styreleder.*

SLM Revisjon AS  
Postboks 273  
2000 LILLESTRØM

## Uttalelse fra ledelsen

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av årsregnskapet for Borettslaget Nordregate 13 - 15 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024 med det formål å kunne konkludere om hvorvidt årsregnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.

Vi bekrefter etter beste evne og overbevisning at:

### *Regnskap og bokføring*

- Vi har oppfylt vårt ansvar for å påse at sameiets regnskap og formuesforvaltning er gjenstand for betryggende kontroll, herunder slik intern kontroll som vi finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil. Vi har videre oppfylt vårt ansvar for utarbeidelsen av årsregnskapet, som fastsatt i vilkårene for revisjonsoppdraget, og mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde i samsvar med det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Metodene, de viktige forutsetningene og dataene som er brukt av oss ved utarbeidelsen av regnskapsestimater og tilhørende tilleggsopplysninger er hensiktsmessige og i samsvar med det/de gjeldende rammeverket for finansiell rapportering.
- Det er tatt tilstrekkelig hensyn til og opplyst om forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse i overensstemmelse med kravene i det/de rammeverk for finansiell rapportering som angis i årsregnskapet.
- Alle hendelser etter datoen for årsregnskapet og forhold som medfører korrigerende eller omtale, er korrigert eller omtalt.
- Vi har oppfylt vårt ansvar for å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge, og har gitt revisor all relevant informasjon i denne sammenhengen.





- Vi mener virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for årsregnskapet sett som helhet. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg.

## *Opplysninger som er gitt*

- Vi har gitt revisor:
  - Tilgang til alle opplysninger, som vi har kjennskap til, som er relevante for utarbeidelsen av årsregnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon og andre saker,
  - tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - ubegrenset tilgang til personer i sameiet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.
- Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om resultatene av vår vurdering av risikoen for at årsregnskapet kan inneholde vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket sameiet, og som involverer:
  - ledelsen,
  - ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller
  - andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket sameiets regnskap og som er kommunisert av ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre.
- Vi har gitt revisor opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av årsregnskapet.
- Vi har gitt revisor opplysninger om identiteten til sameiets nærstående parter og alle forhold til nærstående parter og transaksjoner med disse som vi er kjent med.
- Vi har på tilbørlig måte regnskapsført eller opplyst om alle forpliktelser, herunder rettsstviser, både aktuelle og latente, og har i notene til regnskapet gitt opplysninger om alle garantier avgitt til tredjeparter.





- Sameiet har tilfredsstillende hjemmel til alle eiendeler, og det er ingen pantsettelse av eller heftelser på sameiets eiendeler, med unntak av dem som fremgår av notene til regnskapet.
- Deler av øvrig informasjon, som skal være en del av årsrapporten, vil bli ferdigstilt etter datoen for revisjonsberetningen. Den endelige utgaven av denne informasjonen vil bli gjort tilgjengelig for revisor, og før utstedelse, slik at revisor får mulighet til å lese og vurdere informasjonen.

Dato:  
Borettslaget Nordregate 13 - 15

\_\_\_\_\_  
styreleder





Borettslaget Nordregate 13 - 15  
v/ Bori BBL Postboks 323  
2001 LILLESTRØM

Lillestrøm, 11.03.2025

Til styret i Borettslaget Nordregate 13 - 15

## Engasjementsbrev

Vi vil med dette bekrefte vårt oppdrag som valgt revisor for Borettslaget Nordregate 13 - 15, org.nr. 950315091.

## Revisjon av årsregnskapet

Vi vil utføre revisjonen av årsregnskapet i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk, herunder revisjonsstandardene (ISA-ene). Vår hovedoppgave som revisor er å avgi en uavhengig revisjonsberetning i samsvar med revisorloven § 9-7.

Etter revisorloven § 9-5 skal revisor kommunisere skriftlig til styret om alle forhold fremkommet ved revisjonen som styret bør gjøres kjent med for å kunne ivareta sitt ansvar og oppgaver.

Sameiet utarbeider årsregnskap i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

## Andre bekreftelser enn revisjonsberetningen som inngår i oppdraget

Vi vil avgi følgende revisorbekreftelser mv. i samsvar med revisorloven og god revisjonsskikk:

- Underskrift på kontrolloppstillingen for lønns- og pensjonskostnader (skatteforvaltningsforskriften § 7-2-11).
- Andre attestasjoner og bekreftelser som naturlig hører inn under oppdraget.

## Teknisk utarbeidelse av årsregnskap

Vi vil kunne bistå sameiet med den tekniske utarbeidelsen av årsregnskap. Utarbeidelsen vil foretas på grunnlag av informasjon mottatt fra sameiet. Sameiet er ansvarlig for at denne informasjonen er fullstendig og korrekt. Vi gjør også oppmerksom på at sameiet er ansvarlig for innholdet i årsregnskapet. Sameiet må derfor kvalitetskontrollere utkast som vi har utarbeidet.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Vedlegg 1

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

15 av 31

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)

Besøksadresse: Stortorget 28, Lillestrøm

Transaksjon 09222115557541439287



Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)

Signed: MKW, ME, ACIK



An Association of  
Independent Accountants Firms



## Ledelsens ansvar

Styret i sameiet erkjenner og forstår at de har ansvaret for

- å utarbeide årsregnskap i samsvar med regnskapsreglene
- at bokføringen er i samsvar med bokføringsloven
- at lovgivningen for sameiets skatte- og avgiftsrapportering blir fulgt
- at sameiet håndterer risikoen for misligheter og feil på en forsvarlig måte ved å ha en velfungerende internkontroll samt gode regnskaps- og rapporteringsrutiner
- å legge til rette for revisjonen ved å gi oss adgang til å foreta de undersøkelser og gi oss de opplysninger vi finner nødvendig for utførelsen av oppdraget, inkludert ubegrenset tilgang til personer i sameiet (revisorloven § 2-2)
- å sørge for rettidig fremleggelse av all relevant dokumentasjon og avstemming av regnskapsposter
- å avgi slike skriftlige uttalelser som vi ber om i forbindelse med revisjonen

## Oppdragsansvarlig revisor

Oppdragsansvarlig revisor vil være Daglig leder/Statsautorisert revisor

Guro Hønsen Brandt, som på vegne av oss vil være ansvarlig for utførelsen av oppdraget.

## Taushetsplikt og informasjonssikring

Våre partnere og ansatte har lovbestemt taushetsplikt om alt de får kjennskap til under utførelsen av arbeidet, med mindre noe annet følger av lov, f.eks. rapporteringsplikt etter hvitvaskingsloven og finansstilsynsloven. Sameiet aksepterer at våre leverandører av IKT-tjenester og -programvare får tilgang til fortrolig informasjon når det er nødvendig i forbindelse med drift av og endringer i våre informasjonssystemer. Taushetsplikten gjelder ubegrenset i tid, også etter at oppdraget er avsluttet.

Vi har ansvar for å ha et forsvarlig system for informasjonssikring. Dette omfatter også leverandører av IKT-tjenester som nevnt ovenfor.

## Personvern

For å gjennomføre revisjonen og andre oppdrag under dette engasjementsbrevet, vil vi behandle personopplysninger slik det er beskrevet i vår personvernerklæring. Personvernerklæringen er tilgjengelig på vår nettside [slm-revisjon.no/privacy-policy](https://slm-revisjon.no/privacy-policy). Vi er behandlingsansvarlig etter personvernreglene for de personopplysningene vi behandler i forbindelse med oppdraget og vi inngår derfor ikke en databehandleravtale.

## Honorar og utgifter

Vårt honorar for lovpålagt revisjon vil bli beregnet på grunnlag av medgått tid. Honorar for andre tjenester, faktureres på grunnlag av medgått tid i henhold til standard timesatser.

Utgifter vi pådrar oss for å utføre oppdraget dekkes etter regning.





### Erstatningsansvar

Et eventuelt erstatningskrav mot revisjonsfirmaet og dets ressurser kan ikke reises mot andre enn revisjonsselskapet og oppdragsansvarlig revisor.

Vårt erstatningsansvar for revisjon av årsregnskapet er ikke begrenset oppad.

Maksimalt erstatningsansvar for revisjonsselskapet og oppdragsansvarlig revisor for andre deler av oppdraget er det høyeste av 10 ganger honoraret (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og 1 million kroner.

### Oppsigelse og fratreden

Revisjonsoppdraget løper inntil det blir sagt opp enten av dere eller av oss.

### Lovvalg og verneting

Denne avtalen reguleres av norsk rett. Eventuelle tvister som springer ut av avtalen skal behandles av domstolen i rettskretsen vårt selskap er hjemmehørende.

Vi ser fram til et godt og konstruktivt samarbeid.

Med vennlig hilsen  
SLM Revisjon AS

Guro Hønsen Brandt  
Daglig leder/Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

\*\*\*

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av Borettslaget Nordregate 13 - 15.

\_\_\_\_\_  
Mina Karina Weydahl  
styrets leder  
(elektronisk signert)





**FIRESAFE** /

# Kontrollrapport brannalarmanlegg

Nordregate 13-15

---

Kundenr: 118242 - NORDREGATE 11-17 SAMEIET

**Oppdragsnr.:**  
U131242

**Dato:**  
25.11.2024

**Utført av:**  
Dragan Arandjelovic

**E-mail:**  
Dragan.Arandjelovic@firesafe.no

---

Vedlegg 2

20 av 35.11.2024, Nordregate 13 -15 Kontrollrapport Brannalarm.pdf

Firesafe AS / Robsrudskogen 15 / PB 6411 Etterstad / 0805 OSLO / Tlf 22 72 20 20 / www.firesafe.no

Side: 1 av 3



FIRESAFE /

|   |                            |   |  |
|---|----------------------------|---|--|
| <b>Anleggs nummer</b><br>11852              |                            | <b>Faktura adresse</b><br>v/ Sebra Forvaltning AS Gladengveien 1<br>0661 OSLO |  |
| <b>Anleggs adresse</b><br>Nordregate 13 -15 |                            |   |  |
| <b>Kontaktperson</b><br>Mine Weydahl        | <b>Telefon</b><br>95221886 | <b>Sentraltype</b><br>Syncro AS-2   |  |
| <b>E-post</b><br>mina.weydahl@outlook.com   | <b>Risikoklasse *</b><br>4 | <b>Kategori</b><br>1  |  |

\*) Risikoklasse er vurdert ut fra beskrivelser og føringer spesifisert i TEK. § 11-2 Tabell 1. Om det ligger andre vurderinger til grunn, som Firesafe AS ikke er blitt gjort kjent med, tar vi forbehold om dette.

## 1. SYSTEMANSVARLIG

|   | OK | ANBF | AVIK |
|---|----|------|------|
| 1.1 Samtale med systemansvarlig eller annen ansvarlig | ✓  |      |      |

## 2. SENTRALAPPARAT / KRAFTFORSYNING

|   |        |              |           |   |   |  |
|---|--------|--------------|-----------|---|---|--|
| 2.1 Visuell besiktigelse av sentralapparat                      | ✓      |              |           |   |   |  |
| 2.2 Anleggsnummer merket på sentral                             | ✓      |              |           |   |   |  |
| 2.3 Kursnummer merket på sentral                                |        |              | ✓         |   |   |  |
| 2.4 Sentral tilkoblet egen, merket sikringskurs                 | ✓      |              |           |   |   |  |
| 2.5 Sentral lett tilgjengelig og synlig eller merket plassering | ✓      |              |           |   |   |  |
| 2.6 Sentral plassert i detektert rom                            | ✓      |              |           |   |   |  |
| 2.7 Ladespenning målt   |        | 27 VDC       | ✓         |   |   |  |
| 2.8 Batterikapasitet med belastning målt                        |        | Ok Ah, Ok Ah | ✓         |   |   |  |
| 2.9 Test av lamper / led på sentral                             | ✓      |              |           |   |   |  |
| 2.10 Test av summer i sentral                                   | ✓      |              |           |   |   |  |
| 2.11 Display på sentral   | ✓      |              |           |   |   |  |
| 2.12 Utkobling testet og kontrollert                            | ✓      |              |           |   |   |  |
| 2.13 Brannmannspanel kontrollert                                | Antall | 1            | Av totalt | 1 | ✓ |  |

## 3. DETEKSJON

|  |        |    |           |    |   |  |
|--|--------|----|-----------|----|---|--|
| 3.1 Visuell besiktigelse av deteksjon iht. gjeldende regelverk | ✓      |    |           |    |   |  |
| 3.2 Røykdetektorer kontrollert og funksjonstestet              | Antall | 15 | Av totalt | 46 | ✓ |  |
| 3.3 Termiskdetektorer kontrollert og funksjonstestet           | Antall | 0  | Av totalt | 7  | ✓ |  |
| 3.4 Manuelle meldere kontrollert og funksjonstestet            | Antall | 2  | Av totalt | 2  | ✓ |  |

## 4. VARSLING

|  |        |   |           |    |   |  |
|--|--------|---|-----------|----|---|--|
| 4.1 Visuell besiktigelse iht. gjeldende regelverk                        | ✓      |   |           |    |   |  |
| 4.2 Sökkelsirene kontrollert og funksjonstestet                          | Antall | 3 | Av totalt | 17 | ✓ |  |
| 4.3 Sökkelsirene m strobelys (universell) kontrollert og funksjonstestet | Antall | 6 | Av totalt | 15 | ✓ |  |

## 7. O-PLAN og DOKUMENTASJON

|   |        |   |           |   |   |     |
|---|--------|---|-----------|---|---|-----|
| 7.1 O - plan kontrollert mot innprogrammert data og bygningsmasse     | Antall | 1 | Av totalt | 1 | ✓ |     |
| 7.2 Tegningsunderlag iht. anlegg / bygningsmasse                      |        |   |           |   | ✓ |     |
| 7.3 Kontrolljournal kontrollert opp mot sentral logg                  | Antall | 1 | Av totalt | 1 | ✓ |     |
| 7.4 Foreligger betjeningsinstruks på Norsk                            |        |   |           |   | ✓ |     |
| 7.5 Brannstrateginotat / Funksjonsbeskrivelse foreligger ved kontroll |        |   |           |   |   | Nei |

## 8. OPPLÆRING

|                                    |  |     |
|------------------------------------|--|-----|
| 8.1 Utført bruker opplæring        |  | Nei |
| Følgende har fått brukeropplæring: |  |     |

Vedlegg 2

21 av 325.11.2024, Nordregate 13 -15 Kontrollrapport Brannalarm.pdf

Firesafe AS / Robsrudskogen 15 / PB 6411 Etterstad / 0805 OSLO / Tlf 22 72 20 20 / www.firesafe.no

Side: 2 av 3



## 9. AVVIK I FORHOLD TIL GJELDENE REGELVERK fremkommet under kontrollen

|     |  |
|-----|--|
| 2.3 | Brannsentralens sikringskurs er ikke merket. På bygningens sikringstavle skal nettsikringen tilhørende brannalarmanlegget merkes med BRANN. Ref. NS 3960 pkt. 6.7 og 6.8 |
|-----|--|

## 10. ANBEFALINGER fremkommet under kontrollen

Ingen

## 11. OPPSUMMERING / KOMMENTAR:

**Årlig kontroll, besiktigelse og funksjonstest iht. gjeldende regelverk og avtale.**

**Tidligere avvik:**

SENTRALAPPARAT / KRAFTFORSYNING, antall avvik: 1

**Kommentar:**

Årskontroll 2024

### **Generelle krav til eier: (FOB) Kapittel 2 - §4 til §10. Norsk Standard (NS) 3960:2019 punkt 9.1 Eiers plikter.**

Alle automatiske brannalarmanlegg skal ha regelmessig ettersyn og jevnlig kontroll.

Vedlikeholdsarbeidene er nødvendig for at anlegg skal fungere sikkert. Vedlikeholdet omfatter både forebyggende vedlikehold samt utbedrende vedlikehold.

Eieren av ett byggverk skal sørge for at brannalarmanlegg, som skal oppdage brann eller begrense konsekvensene av brann, blir kontrollert og vedlikeholdt slik at de fungerer som forutsatt.

Med eier menes den som innehar grunnbokshjemmel for byggverket.

Eier plikter å informere eget personell og brukere om at brannalarmanlegget er installert og hvordan det fungerer.

*Årskontroll er utført iht. FOB (Forskrift om brannforebygging) og NS3960:2019 pkt. 9.3 Kontroll*



| <b>Budsjett 2025 Borettslaget Nordre gate 13-15</b>    |                 |
|--|-----------------|
|  | <b>2025</b>     |
|  | <b>Budsjett</b> |
| <b>DRIFTSINTEKTER:</b>                                 |                 |
| INNKRIVDE FELLESKOSTNADER                              | 927528          |
| <b>SUM INTEKTER</b>                                    | <b>927528</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>                                |                 |
| STYREHONORAR   | 0               |
| REVISJONSHONORAR ( <i>pålagt/obligatorisk</i> )        | 5000            |
| ANDRE HONORARER  | 0               |
| FORRETNINGSFØRERHONORAR ( <i>Obos</i> )                | 30600           |
| KONSULENT OG FORVALTN.TJEN                             | 0               |
| DRIFT OG VEDLIKEHOLD                                   | 50000           |
| FORSIKRINGER ( <i>Borettslagenes sikringsordning</i> ) | 5600            |
| KOMMUNALE AVGIFTER ( <i>eiendomsskatt</i> )            | 2000            |
| KOSTNADER SAMEIE                                       | 707376          |
| BREDBÅND   | 39000           |
| ANDRE DRIFTSKOSTNADER ( <i>gebyr bank mm</i> )         | 6000            |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>                             | <b>845576</b>   |
| <b>DRIFTSRESULTAT:</b>                                 | <b>81952</b>    |
| <b>FINANSINNEKT/KOSTNAD</b>                            |                 |
| FINANSINTEKTER   | 0               |
| FINANSKOSTNADER (rente på lån)                         | 73800           |
| <b>RES.AV FINANSINNT/KOSTN.</b>                        | <b>73800</b>    |
| <b>RESULTAT</b>  | <b>8152</b>     |



## ÅRSBERETNING FOR 2024

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 18.06.2024 har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

|              |                        |                                 |
|--------------|------------------------|---------------------------------|
| Styreleder:  | Mina Weydahl           | 2023 (2 år)                     |
| Styremedlem: | Akari Oda Izumi Kvamme | 2023 (2år)                      |
| Styremedlem: | Maria Ekomåsvåg        | 2023 (2år) fratrudd ultimo 2024 |
| Styremedlem: | Mari Stensholt         | 2024 (2år) tiltrådt januar 2025 |
| Varamedlem:  | Petter Røht Ewart      | 2023 (2 år)                     |

#### Ansatte:

Borettslaget har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM BORETTSLAGET

Borettslaget består av 1 bygning med til sammen 14 andeler. Borettslagets eiendom har gårdsnr. 228 bruksnr. 229 i Oslo kommune. Borettslaget er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 950 315 091.

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. Borettslaget er én seksjon i Sameiet Nordre gate 11-17, som består av fem seksjoner, der seksjonene 1-4 er forretningene i 1. etasje og borettslaget er seksjon 5. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Borettslaget byttet i juni 2024 fra forretningsfører Sebra forvaltning til regnskapsfører Obos. Borettslaget er pålagt å ha revisor, som er SLM revisjon.

#### Borettslagets lån:

Borettslaget har ett lån, i Handelsbanken, med lånesaldo på 1 173 669 den 31.12.2024 (mpt. 1 201 885 den 31.12.2023). Avdrag i 2024 var på 28.216koner. Nominell rentesats per 31.12.2024 var 6,2%. Opplysninger om lånet i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

Borettslaget er også ansvarlig for sin andel (70,1%) av lån tatt opp via sameiet, se årsregnskap for sameiet for detaljer om disse lånene.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

Det ble gjennomført kontroll av brannanlegget 25 november 2024 av Firesafe (rapport vedlagt).

#### **Forsikring:**

Borettslagets eiendom er fullverdiforsikret i Gjensidige med forsikringsnummer 88153986. Forsikringspremien (betales av sameiet) var i 2024 103.538kr.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdikninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 12 000.  
Sameiet mottar årlig utbytte fra Gjensidige som utgjør ca 10.000kr.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre. Borettslaget er med i Borettslagenes sikringsfond, premien utgjorde i 2024 kroner 5565.

Hvis forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Andelseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av borettslagets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld. Det er også mulig å få oversikt over dette i Vibbo-appen.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.  
Eventuell eiendomsskatt faktureres andelseier direkte fra Oslo kommune.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

#### **STYRETS ARBEID**

Nytt styre ble valgt i 2023 for en periode på 2 år.

#### **1. Felleskostnader**

Borettslaget er en seksjon i sameiet Nordre gate 11-17, og alle kostnader som seksjonene i sameiet deler på (hhv borettslaget som er seksjon 5 og butikkene i første etasje som er seksjon 1-4) belastes sameiet, dette inkluderer blant annet lån, forsikring, strøm, kommunale avgifter mm. Den økonomiske situasjonen i sameiet hadde over flere år utviklet seg negativt,



som førte til at kostnader oversteg inntekter. Seksjonenes fellesutgifter måtte dermed økes kraftig i både 2023 og særlig 2024. I 2024 ble felleskostnadene økt med til sammen nesten 50%, i hhv januar og april, slik at årlige felleskostnader som seksjonene innbetaler økte fra ca 600.000kr til 980.000kr i 2025. Borettslaget har hatt en finansiell buffer som har kunnet absorbere mye av denne økningen uten å måtte øke husleien videre i 2024, utover den 10% økningen som ble gjort i oktober 2023.

## 2. Fasaderehabilitering mot Nordre gate.

Styret besluttet i 2023 fasaderehabilitering. Styret søkte Kulturminnefondet om tilskudd til dette arbeidet, og fikk et positivt tilsagn på 750.000kr. Av dette fikk vi 739.000kroner utbetalt totalt.

Fasadearbeidet besto i hovedsak av følgende:

- Rehabilitering av fasade mot Nordre gate (gjennomført i 2023) beløp seg til 369.281 kroner (hvorav ca 24.000 til prosjektledelse/OPAK)
- Rehabilitering av fasade bakgård samt oppganger/trappeløp beløp seg til 2.241.877 kroner (hvorav 137.500kr til prosjektledelse/B-consult)
- Styret i borettslaget og sameiet samt flere beboere i borettslaget jobbet 100% gratis og gjorde en fremragende jobb med å bidra inn i planlegging, gjennomføring og ferdigstilling. Det ble brukt flere hundre dugnadstimer totalt
- Etter støtte fra Kulturminnefondet ble totalkostnadene for arbeidet ca 1,87mill. Kroner.
- Første utbetaling av tilskudd fra KMF (122.000) gikk til løpende drift grunnet dårlig økonomisk situasjon i sameiet, andre utbetaling (617.000kr) har i sin helhet gått til å nedbetale lån. Opprinnelig låneopptak i Handelsbanken på 2,3mill (juli 2024) er dermed redusert til ca 1,68mill.
- Styret er strålende fornøyd med det bygningsmessige resultatet, prosjektgjennomføringen og totalkostnad. Takk til alle som har bidratt!

## 3. Bytte av regnskapsfører.

Styret byttet i 2024 til Obos som regnskapsfører. Borettslaget har ikke lenger forretningsfører, og må selv ta seg av budsjettering. Forespørsler til Obos må gjøres elektronisk via styrerommet.no. Det er mulig å få en personlig kontakt om nytt styre ønsker dette, ta evt kontakt med anette.vennesland.enger@obos.no.

**4. Kontroll av elektrisk anlegg.** Etter anbefaling fra Gjensidige gjorde borettslaget i 2023 en kontroll av det elektriske anlegget for å tilfredsstille NEK 405 standard. Ny FG kontroll må gjøres innen 22.06.2025 for å opprettholde forsikringsfordeler.

## 5. Lekkasje tak

Det ble i desember 2024 oppdaget en mindre lekkasje i taket i loftsleilighet (5 etg) i nr 13. Taket ble kontrollert og det ble gjort utbedringer i 2019 (med OPAK som prosjektleder), og det ble på dette tidspunktet ikke vurdert nødvendig å bytte tak. Styret har jobbet med å engasjere bedrift som kan identifisere årsak og utbedre eventuell skade.



## ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntektene i 2024 var totalt kr 927 588 kroner, i tråd med budsjett. Inntektene kommer fra leilighetenes innbetalte husleie.

Kostnadene i 2023 var totalt kr 3 230 660 kroner. Dette er betydelig høyere enn budsjettet. Hovedandelen av kostnadene kommer av at regnskapsfører har ført borettslagets andel av gjelden i sameiet under denne posten (70,1% av 2 711 897 kroner, totalt 1 901 040 kroner). Utover dette er de største utgiftspostene felleskostnader til sameiet og vedlikehold.

Resultatet for året 2024 viser et negativt driftsresultat på – kr 2 303 037kr, hvor hvor ca 82% kommer av garantiansvar for langsiktig gjeld i sameiet. Årsresultatet etter finanskostnader og -inntekter (renter) er på - kr 2 503 918. Hovedandelen av underskuddet er dekket gjennom bokføring av borettslagets egenkapital ( 2 396 501kr) og oppsparte midler (kroner 107 417).

## BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024. Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 8 152 kroner før avdrag. Grunnet stram økonomi vil styret ikke ta ut styrehonorar i 2024.

Styret har i løpet av sin styreperiode avdekket at borettslaget av ukjente årsaker har betalt mer enn sin andel av eierbrøken i fellesutgifter til sameiet (hhv 76,4% kontra eierandel på 70,1%). Denne fordelingen er også brukt i forslag til nye vedtekter for sameiet (vedtatt i sameiet sitt styre i 2018, men ikke forelagt borettslagets årsmøte). En kostnadsfordeling som avviker fra eierbrøk må ifølge eierseksjonsloven eksplisitt forelegges og godkjennes av alle seksjonseiere, gitt at det kan medføre vesentlig ulempe. Nåværende styre la frem forslaget til sameievedtekter (hvor det er foreslått at borettslaget betaler mer enn sin eierbrøk) for borettslaget i ekstraordinær generalforsamling i 2025, forslaget ble da avvist. Borettslaget vedtok også å kreve tilbake for mye innbetalte felleskostnader siste to år.

Styret har fokusert på korrigere borettslagets innbetaling av felleskostnader slik at disse samsvarer med eierbrøk. Styret har også jobbet med å utarbeide nye vedtekter som kan godkjennes i styrene i sameiet og borettslaget, og som er i tråd med (og ikke avviker fra) eierseksjonsloven. Det har foreløpig ikke lyktes å få nytt forslag til vedtekter godkjent i sameiets styre.

Sameiet står derfor per dags dato uten gyldige vedtekter.

Oslo, 13 juni 2025

Styret i Borettslaget Nordre gate 11-17

Mina Weydahl

Mari Stensholt

Akari Oda Izumi Kvamme

Styreleder

Styremedlem

Styremedlem



## 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 26.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.06.25

Selskapsnummer: 369 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NORDREGATE 13 - 15

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

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

|   |
|---|
| <p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Mina Weydahl 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>Mari Stensholt og Marianne Ytterbø 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>          |
| <p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>      |
| <p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 0.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>         |



**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

Marianne Ytterbø

**Styremedlem** (kun 2 skal velges)

Akari Oda Izumi Kvamme

Mari Stensholt

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Dorthea Muri



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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