



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 180 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Forneburingen 252
1364 FORNEBU

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: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 04.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929180321

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		190 255 284	1 000
Sum inntekter		190 255 284	1 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		396 758	6 100
Sum kostnader		396 758	6 100
Driftsresultat		189 858 526	-5 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 799	1 947
Sum finansinntekter		1 799	1 947
Annen finanskostnad		457 913	
Sum finanskostnader		457 913	0
Netto finans		-456 114	1 947
Resultat før skattekostnad		189 402 412	-3 153
Årsresultat		189 402 412	-3 153
Totalresultat		189 402 412	-3 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 402 412	-3 153
Sum overføringer og disponeringer		189 402 412	-3 153



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		570 664 398	154 765 000
Sum varige driftsmidler		570 664 398	154 765 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		570 664 398	154 765 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		661 941	
Sum fordringer		661 941	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		127 771	354 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 771	354 740
Sum omløpsmidler		789 712	354 740
SUM EIENDELER		571 454 110	155 119 740

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		189 392 151	
Udekket tap			10 260
Sum opptjent egenkapital		189 392 151	-10 260
Sum egenkapital		189 757 151	354 740
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		74 205 000	
Øvrig langsiktig gjeld		306 839 398	154 765 000
Sum annen langsiktig gjeld		381 044 398	154 765 000
Sum langsiktig gjeld		381 044 398	154 765 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		457 913	
Leverandørgjeld		127 015	
Annen kortsiktig gjeld		67 633	
Sum kortsiktig gjeld		652 561	0
Sum gjeld		381 696 959	154 765 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		571 454 110	155 119 740



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 445381

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 180 321
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG
Forretningsadresse: Forneburingen 252
1364 FORNEBU

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: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 02.06.2025



Organisasjonsnr: 929 180 321
NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		190 255 284	1 000
Sum inntekter		190 255 284	1 000
Kostnader			
Annen driftskostnad		396 758	6 100
Sum kostnader		396 758	6 100
Driftsresultat		189 858 526	-5 100
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 799	1 947
Sum finansinntekter		1 799	1 947
Annen finanskostnad		457 913	
Sum finanskostnader		457 913	0
Netto finans		-456 114	1 947
Resultat før skattekostnad		189 402 412	-3 153
Årsresultat		189 402 412	-3 153
Totalresultat		189 402 412	-3 153
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		189 402 412	-3 153
Sum overføringer og disponeringer		189 402 412	-3 153



Organisasjonsnr: 929 180 321
NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

BALANSE

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

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		570 664 398	154 765 000
Sum varige driftsmidler		570 664 398	154 765 000

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		570 664 398	154 765 000
-------------------	--	-------------	-------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		661 941	
Sum fordringer		661 941	0

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		127 771	354 740
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 771	354 740

Sum omløpsmidler		789 712	354 740
------------------	--	---------	---------

SUM EIENDELER		571 454 110	155 119 740
----------------------	--	--------------------	--------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		365 000	365 000
Sum innskutt egenkapital		365 000	365 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		189 392 151	



Udekket tap		10 260
Sum opptjent egenkapital	189 392 151	-10 260
Sum egenkapital	189 757 151	354 740
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	74 205 000	
Øvrig langsiktig gjeld	306 839 398	154 765 000
Sum annen langsiktig gjeld	381 044 398	154 765 000
Sum langsiktig gjeld	381 044 398	154 765 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	457 913	
Leverandørgjeld	127 015	
Annen kortsiktig gjeld	67 633	
Sum kortsiktig gjeld	652 561	0
Sum gjeld	381 696 959	154 765 000
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	571 454 110	155 119 740



Organisasjonsnr: 929 180 321
NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 2130

NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Fellehuset til Nansenløkka.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler
8. Solavskjerming
9. Sykkelhus
10. Trestokker
11. Klatre/lekestativ
12. Gjesteparkering
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
15. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Ragnvald Svendby er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 1. 2130 - Revisjonsberetning.pdf
- 2. Årsregnskap 2024 - innkalling.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000. Beløpet går i sin helhet til beboerrepresentantene, de tillitsvalgte fra OBOS skal ikke ha honorar.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 150 000.



Sak 7

Husordensregler

Forslag fremmet av:

Sigmund Olav Lie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerrepresentantene har utarbeidet forslag til husordensregler.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas

Vedlegg

3. Husordensregler Nansenløkka kvartal 2.pdf

Sak 8

Solavskjerming

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Beboerrepresentantene har utarbeidet forslag til retningslinjer for solavskjerming.

Forslag til vedtak

Retningslinjene vedtas

Vedlegg

4. Retningslinjer solavskjerming Nansenløkka Kvartal 2.pdf

Sak 9

Sykkelhus

Forslag fremmet av:

Ingrid Kinden og Leif Ove Bergundhaugen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



1) Er det trygt å plassere sin sykkel i sykkelhuset, når huset kan åpnes utenfra? På Heime appen skriver annen beboer: «Det er en knapp på innsiden for å åpne låsen. Du rekker den fra utsiden».

Det åpner for sykkeltyverier.

2) Gjelder samme sykkelhus. Det blåser mye og ofte på Fornebu.

Da høres døren til sykkelhuset, som åpen svinger fram og tilbake med vinden. Skaper støy natterstid. Soverom vender ut mot huset.

3) Ønske om knapp 'Åpen/Lukket', slik at hovedinngangsdør kan holdes åpent et lengre tidsrom, når man skulle trenge det.

Forslag til vedtak

Det vil bli informert om sykkelhuset på generalforsamlingen, og stryket tar punktene med seg videre.

Sak 10

Trestokker

Forslag fremmet av:

Andreas Angeltveit

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Fjerne horisontaleliggende trestokker på utsiden av sykkelkuret
- Utvide sandkassen til der de horisontalliggende trestokkene er nå.

Forslag til vedtak

Det vil bli orientert om status på uteområdene, og styret tar innspillene med videre.

Sak 11

Klatre/lekestativ

Forslag fremmet av:

Andreas Angeltveit

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sette opp et klatre-/lekestativ et passende sted i kvartalet. Størrelse og plassering kan behandles ved senere tidspunkt



Forslag til vedtak

Det vil bli orientert om status på uteområdene, og styret tar innspillet med videre.

Sak 12

Gjesteparkering

Forslag fremmet av:

Ross Kolby

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har lyst til å melde inn en sak til generalforsamlingen som angår alle som får gjester som ønsker å parkere i garasjen på Nansenløkka.

Vi har en ordning med Unum for gjesteparkeringen vår, som gir beboerne muligheter til å benytte en gjesteparkeringsplass fire timer i døgnet. Ut over det skal det betales en avgift til Unum, med risiko for bøtelegging om man ikke passer på tiden.

OBOS' borettslag Storøykilen på andre siden av parken har også et samarbeid med Unum, men der får beboerne tildelt 100 timer parkering den 1. og 15. i måneden, totalt 200 timer, til fri benyttelse. Dette gir ca. seks timer parkering pr. dag, mot våre fire.

Den største forskjellen er at beboerne der starter gjesteparkeringen i Unum-appen når gjesten kommer, og avslutter den når gjesten drar. Uten å måtte passe tiden, og betale etter at fire timer er gått. Ubrukt parkeringstid slettes siste dag i måneden.

De fire timene vi har her på Nansenløkka er jo ikke nok ved et middagsselskap, for ikke å snakke om ved overnattingsbesøk. Og så må vi huske å gå i gang å betale, ellers vanker det bøter.

Mitt forslag til vedtak er: kunne Nansenløkka gå for samme Unum-løsning som OBOS Storøykilen?

Jeg synes det er en litt stressende ordning, og min aller første gjest med bil fikk bot aller første gang vi brukte gjesteparkeringen, idet vi gikk litt over tiden på fire timer. Man skal virkelig passe på tiden i sin egen garasje.

Jeg synes Storøykilens Unum-ordning virker bedre og hyggeligere, og lurer på hva generalforsamlingen selv tenker om dette?

Forslag til vedtak

Saken må fremmes i garasjesameiet. Ulike løsninger for gjesteparkeringen er imidlertid til vurdering.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal borettslaget ha et styre bestående av styreleder, to til fire styremedlemmer, samt eventuelle varamedlemmer.



Valgperioden er to år, men nå første gang anbefales det at noen velges for ett år, slik at ikke hele styret kommer på valg samtidig fremover.

Følgende har meldt seg til styret som styreleder:

Sigmund Olav Lie (beboerrepresentant)

Følgende har meldt seg til styret som styremedlem/vara

Lars Blom-Høgestøl (beboerrepresentant)

Charlotte Ødegården (beboerrepresentant)

Kjell Dønåsen (beboerrepresentant)

Marcus André Solum

Anders Meum

Cornelia Sandbu-Lund

Kandidatene vil presentere seg på møtet. Det vil også være mulig å melde andre kandidater på generalforsamlingen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Styreleder 1

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Styremedlem 1
- Styremedlem 2
- Styremedlem 3
- Styremedlem 4

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 2
- Varamedlem 1

Sak 14

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Delegat 1

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Varadelegat 1

Sak 15

Valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selskapet bør ha en valgkomité bestående av 2-3 medlemmer som kan lage en innstilling før generalforsamlingen neste år.

Følgende har meldt seg som representant til valgkomitee:

- Anida Louise Topic (beboerrepresentant)

Forslag til vedtak

Følgende velges til valgkomité:



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 avgjøre 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



**Shape the future
with confidence**

enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 29. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CGWBH-LZZ64-EEZRT-QL2A6-1L3TE-3DQK5



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-29 16:21:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CGWBH-LZZ64-EEZRT-QL2A6-1L3TE-3DQK5

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 forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

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 Penneps validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

12 av 29

2130 - Revisjonsberetning.pdf



NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG - UNDER INNFLYTNING ORG.NR. 929 180 321, KUNDENR. 2130

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		354 740	357 893
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		189 402 412	-3 153
Tilført bygg	12	-415 899 398	0
Tillegg for nye langsiktige lån	15	263 825 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-189 620 000	0
Tilført borettsinnskudd		152 074 398	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-217 588	-3 153
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		137 151	354 740
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		789 712	354 740
Kortsiktig gjeld		-652 561	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		137 151	354 740



NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG - UNDER INNFLYTNING

ORG.NR. 929 180 321, KUNDENR. 2130

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
DRIFTSINNEKTER:			
Kapitalkostnader		457 913	0
Innkrevde felleskostnader	2	176 371	0
Andre inntekter	3	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNEKTER		635 284	1 000
DRIFTSKOSTNADER:			
Revisjonshonorar	4	-6 956	-6 100
Forretningsførerhonorar		-9 286	0
Konsulenthonorar	5	-94 688	0
Drift og vedlikehold	6	-7 289	0
Forsikringer		-25 273	0
Kommunale avgifter	7	-74 353	0
Kostnader sameie	18	-9 677	0
Energi/fyring	8	-25 192	0
TV-anlegg/bredbånd		-1 825	0
Andre driftskostnader	9	-142 219	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-396 758	-6 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		238 526	-5 100
Innbetalt andel fellesgjeld		189 620 000	0
DRIFTSRESULTAT		189 858 526	-5 100
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	10	1 799	1 947
Finanskostnader	11	-457 913	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-456 114	1 947
ÅRSRESULTAT		189 402 412	-3 153
Overføringer:			
Til annen egenkapital		189 392 151	0
Udekket tap		0	-3 153
Reduksjon udekket tap		10 261	0



NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG - UNDER INNFLYTNING

ORG.NR. 929 180 321, KUNDENR. 2130

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	415 899 398	0
Tomt		154 765 000	154 765 000
SUM ANLEGGSMIDLER		570 664 398	154 765 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		27 657	0
Andre kortsiktige fordringer	13	634 284	0
Driftskonto OBOS-banken		127 771	354 740
SUM OMLØPSMIDLER		789 712	354 740
SUM EIENDELER		571 454 110	155 119 740
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 73 * 5 000		365 000	365 000
Annen egenkapital	14	189 392 151	0
Udekket tap		0	-10 260
SUM EGENKAPITAL		189 757 151	354 740
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	74 205 000	0
Borettsinnskudd	16	306 839 398	154 765 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		381 044 398	154 765 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		127 015	0
Påløpte renter		457 913	0
Påløpte kostnader		67 633	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		652 561	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		571 454 110	155 119 740
Pantstillelse	17		2 122 450 000
Garantiansvar	18	0	0

Bærum, 24.04.2025

Styret i Nansenløkka Kvartal 2 Borettslag

Rikke Jordbræk/s/

Christian Førde/s/

Kristine Hasvold/s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	176 371
Kapitalkostnader på IN-lån	457 913
Overført til kapitalkostnader	-457 913
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	176 371

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

Festeavgift	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 956.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Sohlberg & Toftenes AS	-94 688
SUM KONSULENTHONORAR	-94 688

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold brannsikring	-7 289
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 289

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

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-63 854
Renovasjonsavgift	-10 499
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-74 353

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Fjernvarme	-25 192
SUM ENERGI / FYRING	-25 192

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-10 016
Renhold ved firmaer	-5 508
Snørydding	-52 109
Andre fremmede tjenester	-112
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-74 219
Bank- og kortgebyr	-200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-142 219

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 799
SUM FINANSINNTEKTER	1 799

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter til utbygger	-457 913
SUM FINANSKOSTNADER	-457 913

NOTE: 12**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2023	415 899 398
SUM BYGNINGER	415 899 398

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.41/bnr.2561

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

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

OBOS Factoring AS	634 284
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	634 284

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-227 849
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	189 620 000
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	189 392 151

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

Utbygger

Renter 31.12: 5,35%, løpetid er 40 år etter at lånet er utbetalt.

Opprinnelig, 2024	-263 825 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	189 620 000
SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN	-74 205 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2030.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene



vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 28/02-2030
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/02-2030	
2018		900
1012, 1013		1 400
2012		1 450
2007, 2013, 3010		1 700
3007, 3013		1 800
4007		1 850
2003		1 900
1017, 2017		1 950
3017		2 050
2010		2 200
1008		2 300
2008		2 450
4008		2 650
2011, 4014		2 700
1002		2 800
5008		3 050
4017		3 550
2014		3 650
1001		3 750
3014		3 850
1015, 2001		3 900
2015, 3001		4 000
3015		4 150
1004		4 350
4015		4 500
2004		4 550
1018		4 600
5003, 5017, 6003		4 650
5006		4 700
2005, 5012, 6006		4 750

NOTE: 16

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig i år -152 074 398

Opprinnelig 2022 -154 765 000

SUM BORETTSINNSKUDD -306 839 398

**NOTE: 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	306 839 398
Pantelån	74 205 000
Beregnete IN-forpliktelser	189 620 000
TOTALT	570 664 398

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

Bygninger	415 899 398
Tomt	154 765 000
TOTALT	570 664 398

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Borettslaget har en eierandel i Nansenløkka kvartal 1 & 2 Garasjesameie.

Det er ikke utarbeidet årsregnskap for dette selskapet for 2023, borettslagets eierandel vil bli tatt inn i balansen året etter at første årsregnskap er avlagt.



Husordensregler

Nansenløkka kvartal 2



1.	Generelt	2
2.	Ro og orden	2
3.	Leiligheter	2
4.	Balkonger og terrasser	3
5.	Oppganger og fellesområder	3
6.	Heiser	4
7.	Søppelsjakter	4
8.	Garasje og kjellerboder	4
9.	Fasader	5
10.	Gangveier, parkering, m.v.	5
11.	Dyrehold	5
12.	Forsikringer og skader	5
13.	Sikkerhet	6
14.	Eierskifte og utleie	6



1. Generelt

- 1.1 Disse husordensreglene inneholder regler og opplysninger som ivaretar hensynet til borettslagets drift, samt sikring mot unødvendige skader, tap og utgifter. De er i tillegg ment å være en veiledning i "god naboskikk".
- 1.2 Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes av husstanden og besøkende.
- 1.3 Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt. Styret i borettslaget er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 1.4 Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Skulle det vise seg at dette fører til vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til borettslagets styre.
- 1.5 Endring av husordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.
- 1.6 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som andelseierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i husordensreglene.

2. Ro og orden

- 2.1 Hver andelseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av borettslaget. Hver andelseier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene. Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødig eller urimelig ulempe for brukere av øvrige seksjoner.
- 2.2. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjenanse for andre;
 - I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 må det vises særlig hensynsfullhet.
 - Musikk- og sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates kun etter skriftlig samtykke fra naboene og styrets godkjenning. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
 - Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 2.3 Det må utvises hensynsfullhet ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensynsfullhet. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene er varslet om arbeidens varighet på forhånd.

3. Leiligheter

- 3.1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 3.2 Leilighetene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.3 Avtrekk/lufterventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsrister i øvrige rom ikke er tildekket, slik at luftanlegget kan fungere som normalt.



- 3.4 Den enkelte andelseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den andelseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4. Balkonger og Terrasser

- 4.1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding fra balkonger og terrasser.
- 4.2 Tørking av tøy på balkonger/terrasser kan bare skje dersom dette ikke er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å tørke tøy over rekkverket på balkonger.
- 4.3 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 4.4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes i en slik stand at de ikke hindrer fritt utløp av vann. Ved store snømengder om vinteren er det nødvendig å måke/fjerne snø for å hindre stor belastning på balkongene og unødvendig store vannmengder ved smelting. Beboer er, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter grunnet vann/snø.
- 4.5 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmaterieell og lignende på balkonger og terrasser som kan være til sjenanse for naboer og/eller det generelle uttrykket av bygningen.
- 4.6 Flislegging/beising/olje av balkonger eller annen overflate skal kun utføres etter nærmere avtale med styret.

5. Oppganger og fellesområder

- 5.1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, benytt dørinnstillingene på dørarm. Selvlukkende dører må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene. Her utløses store krefter som kan sprengte hengslene ut av stilling og forårsake kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.
- 5.2 Av hensyn til renhold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette innebærer sko, møbler o.l.
- 5.3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner, som f.eks skohyller, urner, vaser etc. eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjennelse fra styret.
- 5.4 Sportsutstyr, barnevogner, sykkelvogner m.v skal som hovedregel plasseres i kjellerbodene. Barnevogner, som er i daglig bruk, kan plasseres under trappen i nederste etasje, men må ikke være til hinder eller sjenanse for beboerne.
- 5.5 Sykler skal plasseres på oppmerkede plasser i fellesarealene (inne/ute) og det tillates her ikke oppbevaring av andre gjenstander enn sykler og sparkesykler.
- 5.6 Den enkelte beboer plikter å sørge for at postkasse og ringetablå er forsynt med standard type skilt og skrifttype.



- 5.7 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy, som ikke er i bruk, skal oppbevares privat.
- 5.8 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.
- 5.9 Beplantningen på fellesarealer utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i borettslaget for godkjenning.
- 5.10 Beboere plikter å innrette seg etter pålegg fra styret om å beskjære beplantning i den grad det skulle bli aktuelt.

6. Heiser

- 6.1 For å redusere risikoen for feil og skader på heisene, er det viktig at følgende retningslinjer følges:
 - 6.1.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
 - 6.1.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7. Søppelsjakter

- 7.1 Søppelsjaktene skal brukes til tre forskjellige fraksjoner; Restavfall/matavfall, Papir og Plastemballasje. Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av rørene. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i sjaktene. Det skal brukes spesielle avfallsposer utdelt av kommunen til matavfall.
- 7.2 Det må ikke hentes gjenstander og avfall ved søppelsjaktene.
- 7.3 For glass- og metallemballasje og farlig avfall henvises det til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet, samt Isi avfallsanlegg og Isi på hjul.

8. Garasje og kjellerboder

- 8.1 Garasjeporten skal holdes stengt og døren i garasjeporten skal til enhver tid være lukket og låst.
- 8.3 Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 8.4 All kjøring i garasjene skal skje med spesiell aktsomhet.
- 8.5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 8.6 Lagring i garasjen: Gjenstander, herunder bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kan oppbevares på parkeringsplassene under følgende forutsetninger:
 - 8.6.1 Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser, og må ikke medføre at kjøretøyet eller gjenstandene stikker ut i kjørebanelen.
 - 8.6.2 Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen.
 - 8.6.3 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Ved en brann hvor det er påvist uaktsomhet, kan dette medføre avkorting i forsikringsdekningen.
 - 8.6.4 På grunn av bl.a. feiing og renhold i garasjen, oppfordres det til å holde garasjeplassen mest mulig fri for gjenstander.



- 8.7 Lading/ parkering av EL-biler er kun tillatt fra egen godkjent ladeboks med egen måler. Det må søkes styret om tilkobling til ledige tilkoblingspunkter. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen.
- 8.8 Kjøretøy/tilhengere som anvender parkeringsplassene skal være registrert.

9. Fasader

- 9.1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens, tillatelse.
- 9.2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av markiser etter føringer angitt av styret.
- 9.2.1 Evt. blomsterkasser skal være innenfor rekkverket. Det er ikke tillatt å henge balkongkasser utvendig på balkong- eller terrasserekkeverk. Dette både av sikkerhetsmessige og estetiske hensyn.
Det tillates ikke å endre utseende på rekkverk på balkong eller terrasserekkeverk.

10. Gangveier, parkering m.v.

- 10.1 Kjøring med bil, moped- og motorsykelkjøring m.v på borettslagets interne gangveier er ikke tillatt.
- 10.2 Parkering på felles gangveier inn mot felleshuset eller mot Nansenløkka Kvartal 1 er ikke tillatt annet enn ved av- og pålessing. Brannoppstillingsplasser må ikke blokkeres.
- 10.3 Gjesteparkering skal kun anvendes av gjester til beboere i sameie og parkeringsbevis skal være plassert godt synlig i frontruten. Det er kun tillatt å parkere etter regler som fremkommer på appen «Heime».
- 10.4 Puss og vask av bil er ikke tillatt på gangveier.
- 10.5 Sykkelparkering – se pkt. 5.5
- 10.7 Ballspill (med fotball, tennisball m.v.) er ikke tillatt mot fasader.

11. Dyrehold

- 11.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer.
- 11.2 På borettslagets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 11.3 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra borettslagets fellesarealer umiddelbart, likeså spor etter sølete hundepoter m.v. i oppgangene.
- 11.4 Lekeplasser skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12. Forsikringer og skader

- 12.1 Borettslaget har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- 12.2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes borettslagets forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 12.3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.



13. Sikkerhet

- 13.1 Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 13.2 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- utkjøring fra garasjen.
- 13.3 Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor alltid håndtaket til å åpne døren.
- 13.4 Ved feil på garasjeporter eller inngangsdører plikter man å melde dette inn til styret, slik at porten-/dørene ikke blir stående åpen for uvedkommende.

14. Eierskifte og utleie

- 14.1 Andelseiere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til borettslagets forretningsfører. Utleie skal godkjennes av styret i borettslaget.



Add arkitekter

Nansenløkka kvartal 2 – Retningslinjer for bruk av solavskjerming

For å bevare et enhetlig utseende og sikre byggteknisk kvalitet på solavskjermingsløsningene i borettslaget gjelder følgende retningslinjer:

Fargevalg og materialer

All solavskjerming skal følge eksisterende RAL-koder for bygget. Duker skal ha ensartet farge og materiale. Dersom leverandør ikke har identisk duk/materiale skal det ha så nær type og farge som overhodet mulig. Hvis ikke tilnærmet identisk så må annen leverandør velges. Monteringskasser og beslag skal følge byggets eksisterende fargepalett. Det skal kun ettermonteres screens og markiser der fasadekonstruksjonen muliggjør forsvarlig innfesting.

Retningslinjer for punkthus (Bygg B og C):

Screens

- Standardløsning for innfelte balkonger
- Mulighet for utkragede balkonger

Markiser

- Leiligheter i 1. etasje
- Takterrasser/balkonger uten overbygg

Retningslinjer for murblokk (Bygg A):

Screens

- Standardløsning for innfelte balkonger
- Mulighet for utkragede balkonger

Markiser

- Større balkonger med god dybde

Godkjenningssprosess:

Alle retningslinjer må følges og monteringen må utføres av godkjent leverandør. Dersom styret er usikker på gjennomføring kan det etterspørres dokumentasjon på konstruksjonsmessig egnethet m.v. Ved brudd plikter eier å foreta utbedringer.

Vedlikehold:

Beboere er ansvarlige for vedlikehold av egen solavskjerming. Ved skader må reparasjoner utføres umiddelbart. Ved utskifting skal samme type produkt som løsning framlagt for styret benyttes.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 2130 Selskapsnavn: NANSENLØKKA KVARTAL 2 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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