



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 790 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKSGATE 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 980790347

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		1 690 147	1 529 449
Sum inntekter		1 690 147	1 529 449
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 621 413	1 034 541
Sum kostnader		1 735 513	1 148 641
Driftsresultat		-45 365	380 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 383	24 174
Sum finansinntekter		143 383	24 174
Annen finanskostnad		82 978	
Sum finanskostnader		82 978	0
Netto finans		60 405	24 174
Resultat før skattekostnad		15 040	404 982
Årsresultat		15 040	404 982
Totalresultat		15 040	404 982
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 040	404 982
Sum overføringer og disponeringer		15 040	404 982



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 073 444	1 124 457
Sum finansielle anleggsmidler		1 073 444	1 124 457
Sum anleggsmidler		1 073 444	1 124 457
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 972	1 962
Andre fordringer		125 414	137 374
Sum fordringer		127 386	139 336
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 604 966	1 582 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 604 966	1 582 247
Sum omløpsmidler		1 732 352	1 721 583
SUM EIENDELER		2 805 796	2 846 040

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 387 612	1 372 572
Sum opptjent egenkapital		1 387 612	1 372 572
Sum egenkapital		1 387 612	1 372 572
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 073 444	1 124 457
Sum annen langsiktig gjeld		1 073 444	1 124 457
Sum langsiktig gjeld		1 073 444	1 124 457
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		439	14 566
Leverandørgjeld		19 162	32 712
Annen kortsiktig gjeld		325 140	301 733
Sum kortsiktig gjeld		344 740	349 011
Sum gjeld		1 418 184	1 473 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 805 796	2 846 040



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470411

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 790 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKSGATE 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 980 790 347
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 690 147	1 529 449
Sum inntekter		1 690 147	1 529 449
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 621 413	1 034 541
Sum kostnader		1 735 513	1 148 641
Driftsresultat		-45 365	380 808
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		143 383	24 174
Sum finansinntekter		143 383	24 174
Annen finanskostnad		82 978	
Sum finanskostnader		82 978	0
Netto finans		60 405	24 174
Resultat før skattekostnad		15 040	404 982
Årsresultat		15 040	404 982
Totalresultat		15 040	404 982
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		15 040	404 982
Sum overføringer og disponeringer		15 040	404 982



Organisasjonsnr: 980 790 347
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		1 073 444	1 124 457
Sum finansielle anleggsmidler		1 073 444	1 124 457
Sum anleggsmidler		1 073 444	1 124 457
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 972	1 962
Andre fordringer		125 414	137 374
Sum fordringer		127 386	139 336
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 604 966	1 582 247
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 604 966	1 582 247
Sum omløpsmidler		1 732 352	1 721 583
SUM EIENDELER		2 805 796	2 846 040
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 387 612	1 372 572



Sum opptjent egenkapital	1 387 612	1 372 572
Sum egenkapital	1 387 612	1 372 572
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 073 444	1 124 457
Sum annen langsiktig gjeld	1 073 444	1 124 457
Sum langsiktig gjeld	1 073 444	1 124 457
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	439	14 566
Leverandørgjeld	19 162	32 712
Annen kortsiktig gjeld	325 140	301 733
Sum kortsiktig gjeld	344 740	349 011
Sum gjeld	1 418 184	1 473 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 805 796	2 846 040



Organisasjonsnr: 980 790 347
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

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. 5811

SAMEIET NORDRAAKSGATE 3



Velkommen til årsmøte i SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

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:

22. mai 2025 kl. 18:00, Shafteløkken.

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.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NORDRAAKSGATE 3



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

Inger-Johanne Lund (styreleder) er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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

Protokollfører og protokollvitne 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. Styrets arbeid Nordraaksgate 3.pdf
- 2. Revisjonsberetning 2024 - sameiet Nordraaks gate 3.pdf
- 3. 5811 Sameiet Nordraaksgate 3 årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 100 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, 1 styremedlem for 2 år og valgkomité.

Vedlagt valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Inger-Johanne Lund

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anita Pedersen

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Inger-Johanne E F Lund	2023-2025
Styremedlem Ingeborg Ellevold	2023-2025
Styremedlem Tone Johnsen	2024-2026
Varamedlem Dag Lindholt	2024-2026

Valgkomiteen

Anne Marie Hval Grøgaard	2024-2025
Omar Dajani	2024-2025

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på nordraksgt3@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nordraaksgate 3 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Nordraaksgate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980790347, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:212/ 671

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nordraaksgate 3 Sameie har ingen ansatte.



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7982981. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Lars H. Brinchmann.



Styrets arbeid

Styret har i perioden jobbet med drift og vedlikehold av sameiets eiendom, samt fulgt opp seksjonseiere, beboere og sameiets leverandører. Styret har hatt ti styremøter i perioden. Det har også vært gjennomført flere befaringer og telefon møter.

Vaktmesteravtale

Styret har ansatt ny vaktmester. Firmaet heter VBR Norge AS. Vaktmester skal gjøre vanlig vaktmesterarbeid, klippe hekker og diverse i hagen, måke snø om vinteren også i bakhagen. Vaktmester har foretatt vask og kosting av garasjeanlegget i begge plan i april. For øvrig kan vaktmester gjøre vanlige vaktmestertjenester i hage og bygninger.

Montering elektronisk døråpner i sluser i garasjen i begge plan

Assistent partner har montert elektronisk døråpner i slusene i begge garasjeplan. Det fungerer bra. Styret innhentet 3 -4 tilbud på disse arbeider i fjor, men utsatte arbeidet på grunn av mulighet for støtte fra kommunen over budsjett for 2025. Vi fikk ingen støtte fra kommunen.

Berederrom

Det har vært problemer med lekkasjer fra berederne og fuktig varme i rommet i 2024. Styret har sørget for etablering av ekspansjonskammer som medfører at trykket i berederne ikke går over et visst nivå. Rørlegger har også skiftet blandeventil som innebærer at temperatur nå er på lovlig nivå. Varmeelement i en av beredere var ute av funksjon og ble skiftet. Nå fungerer alle tre beredere godt.

Løse skiferheller i trappen ved inngang

Sameiet utbedret hovedtrappen våren 2025.

Skifte av taklamper i oppgangene

Sameiets taklamper er kostbare design lamper. Sokkelen på lampene var svidd flere steder og modellen var gått ut av produksjon. Lampene ble derfor skiftet ut noen steder med



rimeligere variant med vanlig E 27 sokkel og 4,8 w Led. Nå har vi fått tilbud fra elektrisk firma for utskifting av lysarmatur i de originale lamper. Styret vurderer derfor hva som skal gjøres.

Utbedring gamle balkonger samt overbygg over hoved inngang og hageinngang.

De gamle balkongene mot Nordraaksgate har hatt råteskader i rekkverk under stålbeslaget. Alle balkonger mot gaten er nå utbedret og det er skiftet beslag. To tilbud ble innhentet og blikkenslager Henry Hansen & Sønn utførte jobben. Over hageinngang måtte hele taket skiftes og lamper skiftes. Glassvinduet som har stått knust i flere år er også skiftet.

Ny avtale med Telia om bredbånd 100

Sameiet har inngått ny avtale med Telia om levering av bredbånd 100 til alle. Tilbud ble innhentet fra Global Connect og Telenor. Avtalen med Telia er en fortsettelse av tidligere avtale, men TV signaler er tatt ut av den kollektive avtalen.

Nytt Telia abonnement trådte i kraft fra 1.01.2025. Hver enkelt kan oppgradere TV eller Bredbånd etter eget ønske.

Beboere kan fortsatt se TV med Telia box eller med Telia app. Telia box koster kr 49 pr måned. Telia app koster ingenting. Telia box kan man bestille via kundeservice: 924 05 050 eller via nettsidene til Telia. Gamle TV dekodere (rootere) er oppgradert hos alle.

Hagearbeid

Sameiet har hatt bistand til beskjæring av trær og busker i bakhagen. Styret ønsker å etablere en liten utsiktsplass og har kuttet barlind, plassert ut en benk og strødd bark som bunndekke. I første omgang vil vi se hvordan plassen fungerer. Deretter vil vi vurdere bedre materialer f.eks skifersten som bunndekke.

Sameiet Nordraaksgate 1

Sameiet Nordraaksgate 1 har hevdet at vårt sameie har ansvar eller medansvar for lekkasje langs fasaden fra garasjetak og fasader. Lekkasjen skyldes dårlig beslagløsning på N1. Styret har derfor avvist ansvar. Sameiet N1 utbedrer nå lekkasjen på egen fasade.



Planer fremover

Styreleder har hatt møte med garasjegruppen vedr lekkasjer i garasjen. Ansvar diskuteres, og vårt sameie har en klar holdning til ansvarsforhold. I første omgang vil sluk bli rensset, men det er mulig det blir graving i forhager.



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR - SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i

Sameiet Nordraaks gate 3

Oslo, 8. mai 2025

14780 12048

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2024**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Sameiet Nordraaks gate 3 som viser et overskudd på NOK 15.040.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

Vedlegg 2

11 av 22

Revisjonsberetning 2024 - sameiet Nordraaks gate 3.pdf

Bankkonto - DnB 7076.13.55234
Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo
E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Mobil +47 95 24 99 05
Postboks 56 – Holmenkollen, 0712 Oslo
www.larsharald-brinchmann.no



Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Mitt 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 min konklusjon. Betyggende 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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


- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min 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 jeg meg en forståelse av den interne kontroll 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 boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.



• evaluerer jeg 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.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 8. mai 2025



Lars Harald Brinchmann
Statsautorisert revisor



SAMEIET NORDRAAKSGATE 3 ORG.NR. 980 790 347, KUNDENR. 5811

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 410 960	1 410 960	1 542 000	1 541 000
Ladeinntekter EL-bil		41 958	0	0	0
Andre inntekter	3	237 229	118 489	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 690 147	1 529 449	1 542 000	1 541 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-13 000	-13 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-90 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-8 500	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 362	-87 835	-94 000	-99 000
Konsulenthonorar	7	-3 638	-2 063	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-703 497	-179 220	-240 000	-242 000
Forsikringer		-83 914	-72 997	-78 000	-94 000
Kommunale avgifter	9	-286 505	-240 751	-286 500	-326 550
Energi/fyring		-143 164	-139 535	-150 000	-130 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 150	-168 966	-180 000	-110 000
Andre driftskostnader	10	-118 685	-134 674	-140 000	-146 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 735 513	-1 148 641	-1 291 500	-1 280 750
DRIFTSRESULTAT		-45 365	380 808	250 500	260 250
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	60 405	24 174	0	40 000
Finanskostnader	12	0	0	-81 000	-79 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		60 405	24 174	-81 000	-39 000
ÅRSRESULTAT		15 040	404 982	169 500	221 250
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		15 040	404 982		



**SAMEIET NORDRAAKSGATE 3
ORG.NR. 980 790 347, KUNDENR. 5811**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	13	1 073 444	1 124 457
SUM ANLEGGSMIDLER		1 073 444	1 124 457
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 972	1 962
Forskuddsbetalte kostnader		83 456	106 488
Andre kortsiktige fordringer	14	41 958	30 886
Driftskonto OBOS-banken		110 970	635 602
Sparekonto OBOS-banken		1 489 888	214 556
Sparekonto OBOS-banken II		4 108	732 089
SUM OMLØPSMIDLER		1 732 352	1 721 583
SUM EIENDELER		2 805 796	2 846 040
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 387 612	1 372 572
SUM EGENKAPITAL		1 387 612	1 372 572
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 073 444	1 124 457
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 073 444	1 124 457
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		114 932	87 177
Leverandørgjeld		19 162	32 712
Påløpte renter		439	14 566
Garasjeregnskap	16	204 997	214 556
Annen kortsiktig gjeld	17	5 211	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		344 740	349 011
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 805 796	2 846 040
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.04.2025
Styret i Sameiet Nordraaksgate 3

Inger-Johanne E. F. Lund/s/

Tone Johnsen/s/

Ingeborg Ellevold/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 231 204
TV/Internett	130 048
Garasje	49 600
Pipe	108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 410 960

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bod	148 300
Portåpner/nøkler	34 339
Garasje/heis - refusjoner	32 799
Flyttegebyr	8 000
Strøm bomberom	3 791
Ref egenandel forsikring	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	237 229

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 80 000.

I tillegg har styreleder fått honorar på kr 20 000 for arbeidet i garasjegruppen.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -3 638

SUM KONSULENTHONORAR -3 638

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -575 372

Drift/vedlikehold VVS -55 124

Drift/vedlikehold elektro -30 194

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -6 843

Drift/vedlikehold heisanlegg -29 049

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -6 915

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -703 497

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -189 256

Feieavgift -272

Renovasjonsavgift -96 977

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -286 505

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Annen leiekostnad -2 500

Vaktmestertjenester -59 952

Renhold ved firmaer -48 614

Andre fremmede tjenester -473

Andre kontorkostnader -2 462

Kontingenter -2 130

Bank- og kortgebyr -2 553

Øreavrunding 0

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -118 685

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken		52 802
Renter av sparekonto garasje, ovf garasjeregnskap	7 316	0
Renter bankinnskudd		7 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		372
Andre renteinntekter, lån garasjer ovf rentekostnader	82 979	0
SUM FINANSINNTEKTER		60 405

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån, dekkes av inntekter på lån	-82 978	0
SUM FINANSKOSTNADER		0

NOTE: 13**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til eierne, garasjerehabilitering	1 170 000	
Nedbetalt tidligere	-45 543	
Nedbetalt i år	-51 013	
		1 073 444
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		1 073 444

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil - ladeinntekter 2024		41 958
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		41 958

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,40 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2023	-1 170 000	
Nedbetalt tidligere	45 543	
Nedbetalt i år	51 013	
		-1 073 444
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 073 444

NOTE: 16**GARASJEREGNSKAP**

Kostnader IB	8 551 804	
Gast Entreprenør	16 875	
Sum kostnader		8 568 679
Inntekter IB	-8 766 360	
Renter	-7 316	
Sum inntekter		-8 773 676
SUM GARASJEREGNSKAP		-204 997



NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregning garasjelån 31.12.2024 -5 211

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -5 211



Årsmøtet
Sameiet Nordraaks gate 3

VALGKOMITÉ ÅRSMØTET 2025

Styret i Sameiet Nordraaks gate 3 har etter årsmøtet 2024 denne sammensetningen:

Styreleder Inger-Johanne Lund, valgt for perioden 2023 - 2025
Styremedlem Tone Boye Johnsen, valgt for perioden 2024 – 2026
Styremedlem Ingeborg Ellevold, valgt for perioden 2023 - 2025
Varamedlem Dag Lindholt, valgt for perioden 2024 – 2026

Ingeborg Ellevold har gitt beskjed om at hun ikke ønsker gjenvalg.

Valgkomitéen avgir følgende innstilling:

Som styreleder velges: Inger Johanne Lund for 2 år for perioden 2025- 2027
Som styremedlem velges: Anita Pedersen for 2 år for perioden 2025 - 2027

11.05.2025

Vennlig hilsen
Valgkomité årsmøtet 2025

Anne Marie Hval Grøgaard (s)

Omar Dajani(s)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 5811 Selskapsnavn: SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved 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.