



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 085 488  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NISSENSGT 1  
Forretningsadresse: Nissens gate 1  
0556 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: 12.05.2025

### 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, 05.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 953085488

---

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		463 656	439 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>463 656</b>	<b>439 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 108	28 120
Annen driftskostnad		313 269	546 592
<b>Sum kostnader</b>		<b>351 377</b>	<b>574 712</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>112 279</b>	<b>-135 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 097	6 975
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 097</b>	<b>6 975</b>
Annen finanskostnad		64 578	64 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 578</b>	<b>64 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 481</b>	<b>-57 363</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 798</b>	<b>-192 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 798</b>	<b>-192 582</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 798</b>	<b>-192 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 798	-192 582
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 798</b>	<b>-192 582</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		670 540	670 540
Sum varige driftsmidler		670 540	670 540
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		670 540	670 540
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		82 591	80 310
Sum fordringer		82 591	80 310
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		180 687	168 021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 687	168 021
Sum omløpsmidler		263 278	248 331
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>933 818</b>	<b>918 871</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>4 500</b>	<b>4 500</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		932 167	985 965
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-932 167</b>	<b>-985 965</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-927 667</b>	<b>-981 465</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		959 082	1 010 323
Øvrig langsiktig gjeld		875 688	875 688
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 834 770</b>	<b>1 886 011</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 834 770</b>	<b>1 886 011</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 827	7 019
Leverandørgjeld		7 478	6 074
Skyldige offentlige avgifter		761	362
Annen kortsiktig gjeld		13 648	870
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>26 715</b>	<b>14 325</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 861 485</b>	<b>1 900 336</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>933 818</b>	<b>918 871</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 451097

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 953 085 488  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NISSENSGT 1  
Forretningsadresse: Nissens gate 1  
0556 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: 12.05.2025

#### 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, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 953 085 488  
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		463 656	439 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>463 656</b>	<b>439 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		38 108	28 120
Annen driftskostnad		313 269	546 592
<b>Sum kostnader</b>		<b>351 377</b>	<b>574 712</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>112 279</b>	<b>-135 220</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 097	6 975
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 097</b>	<b>6 975</b>
Annen finanskostnad		64 578	64 338
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>64 578</b>	<b>64 338</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-58 481</b>	<b>-57 363</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>53 798</b>	<b>-192 582</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>53 798</b>	<b>-192 582</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>53 798</b>	<b>-192 582</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		53 798	-192 582
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>53 798</b>	<b>-192 582</b>



Organisasjonsnr: 953 085 488  
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

## 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			
Sum varige driftsmidler		670 540	670 540
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		670 540	670 540
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		82 591	80 310
Sum fordringer		82 591	80 310
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		180 687	168 021
Sum omløpsmidler		263 278	248 331
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>933 818</b>	<b>918 871</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		4 500	4 500
Sum innskutt egenkapital		4 500	4 500
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		932 167	985 965



Sum opptjent egenkapital	-932 167	-985 965
Sum egenkapital	-927 667	-981 465
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	959 082	1 010 323
Øvrig langsiktig gjeld	875 688	875 688
Sum annen langsiktig gjeld	1 834 770	1 886 011
Sum langsiktig gjeld	1 834 770	1 886 011
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 827	7 019
Leverandørgjeld	7 478	6 074
Skyldige offentlige avgifter	761	362
Annen kortsiktig gjeld	13 648	870
Sum kortsiktig gjeld	26 715	14 325
Sum gjeld	1 861 485	1 900 336
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>933 818</b>	<b>918 871</b>



Organisasjonsnr: 953 085 488  
BORETTSLAGET NISSENSGT 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

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. 3062

BORETTSLAGET NISSENSGT 1



## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET NISSENSGT 1

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/3062>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og 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. Nye ordensregler
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET NISSENSGT 1



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  
Henrik Sørlie er valgt.

Sak 2

### **Valg av protokollvitner**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Elisabeth Heier og Jarle Grumstad 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) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. \_2024\_Årsrapport\_Brl Nissens gate1\_ok.pdf
2. \_3062 Årsregnskap 2024\_signert.pdf
3. \_3062 Borettslaget Nissensgt 1\_revisor.pdf

Sak 5

### Nye ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det viser seg at borettslaget formelt har ordensregler. Det er uklart når de ble vedtatt, men de er svært gamle og utdaterte. Styret ønsker å oppdatere ordensreglene. Vedlagt er de gamle reglene som formelt er gjeldende, samt forslag til nye.

#### Forslag til vedtak

Forslag til nye ordensregler vedtas.

#### Vedlegg

4. \_Ordensregler for borettslaget Nissens gate 1\_årsmøtet2025.pdf
5. 3062 BRL Nissensgt 1\_gamle ordensregler.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret i 2024/25.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår å øke fjorårets styrehonorar med lønnsveksten i 2024, som var omtrent 5,2 prosent. Til intern fordeling gis det 50 prosent til styreleder og 25 prosent til styremedlemmer, dvs.  $9050 + 4525 + 4525 = 18.100$  kr totalt.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 18.100 kr.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Innstilling

Styret foreslår å gjenvelge Henrik Sørлие og Tobias Amundsen. Elisabeth Heier (styremedlem) og Karoly Suveges (varamedlem) ble i fjor valgt for to år – til 2026.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Henrik Sørлие

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tobias Amundsen



## Årsrapport 2024 for Borettslaget Nissens gate 1

Org. nr. 953 085 488

Borettslaget er lokalisert i Oslo kommune.

Styret har bestått av Henrik Sørlie (styreleder), Elisabeth Heier (styremedlem), Tobias Amundsen (styremedlem), Karoly Syveges (varamedlem).

### Diverse

#### Januar/februar:

Felleskostnadene økte med 5 prosent fra januar 2024. Styret tar sikte på å følge konsumprisindeksen så lenge det ikke kommer ekstraordinære vedlikeholdsbehov eller større hopp i løpende utgifter.

To dager hadde vi vanninntrenging i kjelleren som følge av en stor vanddam på fortauet. Senere på året ble fortauet asfaltert, og nå renner vannet riktig vei.

#### April:

Vi reduserte antall tømminger av restavfall fra 4 til 3 i uka. Det gir en besparelse på ca. 11.000 kroner i året.

#### Mai:

Dugnad 7. mai der vi blant annet malte utebord og blomsterkasse. Vi brukte **Drygolin Ekstra Kjerne med fargekode 1927** (NCS-kode 1801–Y44R).

#### Juni:

Digitalt årsmøte 14.-17. juni.

Flere takplater i kjelleren hadde falt ned, trolig som følge av vann fra fortauet som hadde gjort stubbleiren våt og tung. Vi innhentet to pristilbud, og Vister Bygg sørget for å sikre taket med noen stolper i juni. Utbedring ble avtalt å gjøres i oktober, men Vister Bygg hadde likevel ikke kapasitet. Vi fikk Tømrmester Egede-Nissen til å overta jobben. Den ble først fullført og fakturert i februar 2025. Inkludert elektriker kostet det ca. 90.000 kroner.

#### September:



Trolig innbruddsforsøk i tre av bygårdene i kvartalet. Hos oss hadde noen fjernet to skruer i ytterdøra slik at den ikke gikk i lås. Vi fikk kjøpt nye skruer, og det ligger noen ekstra i kjelleren i tilfelle det samme skjer igjen.

Tagging på porten – igjen. Det skjedde minst fire ganger i 2024. Vi bruker svart bengalack-spray for å skjule taggen. Hvis det er tagget på veggen, maler vi over med **STO silikatmaling 21609**.

#### Oktober/november:

Metallpartner AS boret små hull i balkongstolpene, slik at vannet renner ut. Rust ble fjernet, og rusthemmende maling påført. I tillegg ble portromsdør sveiset og reparert.

Brann- og redningsetaten gjennomførte tilsyn av ovner og piper.

Firesafe gjennomførte den årlige kontrollen av brannvarslingsanlegget.

#### Desember:

Radonnivå i kjelleren ble målt i tre uker. Gjennomsnittet lå på 26 bq/m<sup>3</sup>, som er langt under faregrensen.

#### **Borettslagets utvikling, resultat og fortsatte drift**

Etter styrets oppfatning gir årsregnskapet en rettvise oversikt over borettslagets stilling pr. 31.12.2024. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning ved bedømmelse av selskapets stilling.

Borettslagets bokførte egenkapital er - 933.818 kr. Den reelle egenkapital er positiv, da eiendommen har betydelig merverdi i forhold til bokført verdi. Vilkårene for fortsatt drift av borettslaget er til stede, og er lagt til grunn for årsregnskapet.

Oslo, 17.03.2025

Henrik Sørli

Elisabeth Heier

Tobias Amundsen



## BORETTLAGET NISSENSGT 1 ORG.NR. 953 085 488, KUNDENR. 3062

### 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	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>234 006</b>	<b>483 156</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>		
Årets resultat (se res.regnskapet)	53 798	-192 582
Fradrag for avdrag på langs. lån 14	-51 241	-56 568
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>2 557</b>	<b>-249 150</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>236 563</b>	<b>234 006</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>		
Omløpsmidler	263 278	248 331
Kortsiktig gjeld	-26 715	-14 325
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>236 563</b>	<b>234 006</b>





**BORETTSLAGET NISSENSGT 1**  
**ORG.NR. 953 085 488, KUNDENR. 3062**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	463 656	439 492	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>463 656</b>	<b>439 492</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-20 908	-11 740	0	0
Styrehonorar	4	-17 200	-16 380	0	0
Revisjonshonorar	5	-7 855	-8 638	0	0
Regnskapsførerhonorar		-35 276	-33 500	0	0
Konsulenthonorar	6	-6 689	-17 284	0	0
Drift og vedlikehold	7	-22 891	-250 663	0	0
Forsikringer		-56 252	-51 083	0	0
Kommunale avgifter	8	-102 351	-94 186	0	0
Energi/fyring		-41 403	-45 713	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-32 253	-30 998	0	0
Andre driftskostnader	9	-8 298	-14 528	0	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-351 377</b>	<b>-574 712</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>112 279</b>	<b>-135 220</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 097	6 975	0	0
Finanskostnader	11	-64 578	-64 338	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-58 481</b>	<b>-57 363</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>53 798</b>	<b>-192 582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Udekket tap		0	-192 582		
Reduksjon udekket tap		53 798	0		





## BORETTLAGET NISSENSGT 1 ORG.NR. 953 085 488, KUNDENR. 3062

### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	285 540	285 540
Tomt		385 000	385 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>670 540</b>	<b>670 540</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	4 487
Forskuddsbetalte kostnader		82 591	75 823
Driftskonto OBOS-banken		19 475	12 433
Sparekonto OBOS-banken		161 212	155 588
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>263 278</b>	<b>248 331</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>933 818</b>	<b>918 871</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 9 * 500		4 500	4 500
Udekket tap	13	-932 167	-985 965
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-927 667</b>	<b>-981 465</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	959 082	1 010 323
Borettsinnskudd	15	875 688	875 688
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 834 770</b>	<b>1 886 011</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 149	105
Leverandørgjeld		7 478	6 074
Skyldige offentlige avgifter	16	761	362
Påløpte renter		2 543	2 895
Påløpte avdrag		2 284	4 124
Annen kortsiktig gjeld	17	1 499	765
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>26 715</b>	<b>14 325</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>933 818</b>	<b>918 871</b>
Pantstillelse	18	3 875 688	3 875 688
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2025  
Styret i Borettslaget Nissensgt 1





Henrik Sørli

Tobias Amundsen

Elisabeth Heier



**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	463 656
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>463 656</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-14 700
Påløpte feriepenger	-1 499
Arbeidsgiveravgift	-4 709
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-20 908</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 17 200.

**NOTE: 5**



**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 855.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 689
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 689</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 978
Drift/vedlikehold elektro	-1 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 845
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 945
Kostnader dugnader	-3 124
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-22 891</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-57 128
Feieavgift	-2 448
Renovasjonsavgift	-42 775
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-102 351</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-749
Andre fremmede tjenester	-1 872
Andre kontorkostnader	-3 452
Bank- og kortgebyr	-2 184
Velferdskostnader	-41
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-8 298</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	389
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 624
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 097</b>

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

Renter og gebyr på lån i Eiendoms kreditt	-64 578
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-64 578</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1984	285 540
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>285 540</b>

Tomten ble kjøpt i 1984.

Gnr.228/ bnr.221





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



**NOTE: 13****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: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eiendomskreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2016	-1 373 483	
Nedbetalt tidligere	363 160	
Nedbetalt i år	51 241	
		-959 082
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-959 082</b>

**NOTE: 15****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1984. -875 688

**SUM BORETTSINNSKUDD -875 688**

**NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift -761

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -761**

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -1 499

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -1 499**

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	875 688
Pantelån	959 082
Påløpte avdrag	2 284
<b>TOTALT</b>	<b>1 837 054</b>

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

Bygninger 285 540





Tomt	385 000
<b>TOTALT</b>	<b>670 540</b>

---





Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

Til styret i  
BORETTSLAGET NISSENSGT 1  
c/o OBOS Eiendomsforvaltning

## Oppdragsavtale for revisjonsoppdrag

Gjeldende profesjonsstandarder for revisjon krever at det foreligger oppdragsavtale mellom revisor og oppdragsgiver, som fornyes når det skjer endringer hos revisor eller oppdragsgiver. BDO AS sender oppdatert oppdragsavtale minimum hvert tredje år.

Vår forståelse av revisjonsoppdraget defineres av denne avtalen og standardvilkårene. Disse er tilgjengelige på <https://www.bdo.no/nb-no/om-bdo/praktisk-informasjon/standardvilkar>. For denne avtale gjelder standardvilkår Del I: generelle vilkår, samt Del II punkt 20: særvilkår for revisjons- og andre attestasjonsoppdrag, samt avtalte kontrollhandlinger. Ved eventuell motstrid mellom standardvilkårene og denne oppdragsavtale, er det vilkårene i avtalen som gjelder.

Denne avtalen, med tilhørende standardvilkår, dokumenterer og bekrefter at vi, BDO AS, påtar oss oppdraget som selskapets revisor, formålet med og omfanget av revisjonen, våre plikter som revisor og formen på eventuelle uttalelser fra oss. Ansvarlige statsautoriserte revisorer på oppdraget er Hans Petter Urkedal, Bente Hodne, Sven Aarvold og Jarle Haukvik, som på vegne av BDO AS vil være ansvarlige for utførelsen av revisjonen. I tillegg vil en eller flere revisormedarbeidere være knyttet til oppdraget under ledelse av ansvarlig revisor.

Tjenester som inngår i leveransen:

- Revisjon av årsregnskap

### Øvrige tjenester

Vi vil levere øvrige tjenester etter nærmere avtale, i den grad disse ikke er egnet til å påvirke vår uavhengighet som revisor. Vi vil i utgangspunktet inngå en egen oppdragsavtale som regulerer disse tjenestene. I tilfelle vi avtaler med dere å utføre tilleggstjenester, uten at det inngås egen oppdragsavtale, gjelder likevel våre standardvilkår for den aktuelle tjenesten.

### Ansvarsbegrensning

Standardvilkårene inneholder utfyllende bestemmelser, blant annet begrensninger i vårt erstatningsansvar. Med mindre annet er avtalt i oppdragsavtalen, vil maksimalt erstatningsansvar for BDO, inklusive eventuelt ansvar for den oppdragsansvarlige, der denne er personlig ansvarlig for oppdraget, være det høyeste av 10 ganger påløpt honorar (inklusive merverdiavgift) for den påstått mangelfulle tjenesten og NOK 1 million, begrenset oppad til NOK 50 millioner.

### Honorar

Årlig honorar for revisjon er iht tilbud og rammeavtale med OBOS.

For tilleggstjenester eller tilleggsarbeid ut over det som inngår i den avtalte leveransen, faktureres det etter medgått tid, etter de enhver tid gjeldende timesatser.





### Frist for endring av revisor

Dersom selskapet vil velge en annen revisor, skal BDO AS varsles skriftlig om dette innen 01.10. i regnskapsåret. Dersom varsel ikke er mottatt innen denne fristen, vil det bli fakturert fullt revisjonshonorar for regnskapsåret. Vi vil selvfølgelig da revidere årsregnskapet dersom selskapet ønsker det.

Med vennlig hilsen  
BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor

### Bekreftelse av vilkår

Vi ber om at dere underskriver og returnerer et eksemplar av oppdragsavtalen til oss for å bekrefte at dere samtykker i vilkårene for revisjonen av regnskapet, herunder våre respektive ansvarsområder.

Undertegnede bekrefter mottakelse og samtykker i vilkårene på vegne av BORETTSLAGET NISSENSGT 1.

Sted og dato

Navn (blokkbokstaver) og stilling

Signatur





Til BDO AS

## Uttalelse fra styret

Dette brevet sendes i forbindelse med deres revisjon av regnskapet for BORETTSLAGET NISSENSGT 1 for året som ble avsluttet den 31. desember 2024, med det formål å kunne konkludere om hvorvidt regnskapet i det alt vesentlige gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Vi bekrefter, etter beste evne og overbevisning at:

1. Det har ikke forekommet noen uregelmessigheter hvor styret eller evt. ansatte med betydningsfull rolle i regnskaps- og intern kontroll- systemene er involvert, eller andre uregelmessigheter som kunne ha hatt vesentlig betydning for årsregnskapet.
2. Vi har gitt fullstendige opplysninger om selskapets nærstående parter.
3. Vi har fulgt lover, forskrifter og offentlige reguleringer som kan medføre økonomisk eller strafferettslig ansvar for boligselskapet. Det er gitt opplysninger om mulige lovbrudd vi er kjent med og alle faktiske og mulige konsekvenser av disse.
4. Vi erkjenner vårt ansvar for at formuesforvaltningen er gjenstand for betryggende kontroll, herunder for implementering og opprettholdelse av intern kontroll som skal forebygge og avdekke misligheter og feil. Vi har gitt dere informasjon om eventuelle mangler i intern kontrollen som styret kjenner til. Vi mener at virkningen av ikke-korrigert feilinformasjon er uvesentlig, både enkeltvis og samlet for regnskapet totalt sett. En liste over ikke-korrigert feilinformasjon følger som vedlegg. Vi kjenner ikke til at det foreligger mangler eller feilinformasjon utover disse. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle påstander om misligheter eller mistanke om misligheter som kan ha påvirket selskapets regnskap og som er kommunisert av styret, ansatte, tidligere ansatte, analytikere, tilsynsmyndigheter eller andre. Vi har gitt dere alle opplysninger om eventuelle misligheter eller mistanker om misligheter som vi er kjent med og som kan ha påvirket selskapet, og som involverer styret, ansatte som har en betydningsfull rolle i intern kontroll, eller andre hvor misligheten kunne hatt en vesentlig virkning på regnskapet.
5. Vi har gitt dere tilgang til alle opplysninger som er relevante for utarbeidelsen av regnskapet, som regnskapsregistreringer, dokumentasjon, styrereferater, generalforsamlingsprotokoll mv.
6. Vi har gitt dere opplysninger om alle kjente tilfeller av manglende overholdelse eller mistanke om manglende overholdelse av lover og forskrifter som kan ha betydning for utarbeidelsen av regnskapet.
7. Vi har ingen planer eller intensjoner som vil påvirke bokførte verdier og klassifiseringen av eiendeler eller gjeld i årsregnskapet.
8. Boligselskapet har eiendomsretten til alle eiendeler som er oppført i balansen. Det er ikke knyttet noen heftelser eller pantsettelsler, herunder eiendomsforbehold, til disse eiendeler ut over det som fremgår av årsregnskapet.
9. Det foreligger ikke forpliktelser, verken faktiske og mulige, som ikke er bokført eller opplyst om i note.
10. Alle hendelser etter balansedagen som medfører korrigerende eller omtale, er korrigerende eller omtalt.
11. Boligselskapet er ikke involvert i eller må påregne og bli involvert som part i rettsvister av økonomisk betydning som ikke fremgår av årsregnskapet.





12. Alle transaksjoner er registrert i regnskapsposter og reflektert i regnskapet. Årsregnskapet inneholder ikke vesentlig feil. Dette inkluderer at det ikke mangler opplysninger av betydning.
13. Vi bekrefter at det er vår vurdering at boligselskapet har evne til fortsatt drift.
14. Vi er ansvarlige for og har oppfylt vår plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
15. Vi har gitt dere:
  - a. tilleggsopplysninger som revisor har bedt om fra oss for revisjonsformål, og
  - b. ubegrenset tilgang til personer i selskapet som det etter revisors vurdering er nødvendig å innhente revisjonsbevis fra.

---

[Navn - styreleder]

Styreleder

Dato:

Sted:





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539652374

### Dokument

#### 3062 Årsregnskap 2024

Hoveddokument

14 sider

Initiert på 2025-02-20 08:34:55 CET (+0100) av

Rådgivningsteamet (R)

Ferdigstilt den 2025-02-27 09:42:13 CET (+0100)

### Initiativtaker

#### Rådgivningsteamet (R)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

smb@obos.no

### Underskriverne

#### Henrik Sørli (HS)

henrik.sorlie@gmail.com

+4792 66 52 25



Navnet norsk BankID oppga var "Henrik Sørli"

BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"

2023-08-03 17:27:13 CEST (+0200)

Signert 2025-02-26 09:52:19 CET (+0100)

#### Tobias Amundsen (TA)

tobiasamundsen@hotmail.com

+4798 41 98 44



Navnet norsk BankID oppga var "Tobias K Løkken Amundsen"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-07-11 23:56:50 CEST (+0200)

Signert 2025-02-27 09:42:13 CET (+0100)

#### Elisabeth Heier (EH)

post@elisabethheier.no

+4791 10 34 10



Navnet norsk BankID oppga var "Elisabeth Heier-Werner"

BankID utstedt av "DNB Bank ASA"

2024-07-09 18:43:26 CEST (+0200)

Signert 2025-02-20 10:18:41 CET (+0100)

Vedlegg 2

22 av 32

\_3062 Årsregnskap 2024 - signert.pdf

1/2





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557539652374

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

Vedlegg 2

23 av 32

\_3062 Årsregnskap 2024 - signert.pdf

2/2



**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET NISSENSGT 1.

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

**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.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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**

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. Betyryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: COXC3-408FG-3SD1G-IECT1E-1EMPV-ITDWA



# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-02 11:33:03 UTC



Penneo DokumentID: COXC3-408FG-3SD1G-IECTE-TEMPY-ITDWA

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

25 av 32

2025 Borettslaget Nissensgt 1\_revisor.pdf



# Ordensregler for Borettslaget Nissensgt. 1

Organisasjonsnummer 953 085 488

## 1. Formål

- Ordensreglene skal sikre et godt bomiljø hvor alle beboere tar hensyn til hverandre og fellesskapet.

## 2. Generell opptreden

- Alle beboere skal vise hensyn og bidra til et trivelig bomiljø.
- Det skal være ro i borettslaget kl. 23-07 på hverdager og kl. 23-09 i helger og helligdager. I dette tidsrommet skal det ikke være høy musikk eller annen aktivitet som kan sjenere omgivelsene. Ved spesielle anledninger som medfører ekstra støy etter klokken 23, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

## 3. Bruk av fellesarealer

- Fellesarealer i kjeller/loft, oppgang og uteområder skal holdes ryddige og fri for personlige eiendeler.
- Røyking er ikke tillatt i innvendige fellesarealer.

## 4. Renovasjon og avfallshåndtering

- Avfall skal kildesorteres i henhold til kommunens regler og kastes i riktig beholder. Husk dobbel knute på posen.
- Det er ikke tillatt å oppbevare eller kaste avfall utenfor avfallsbeholderne.
- Store gjenstander skal fjernes på egen hånd, evt. etter avtale med borettslaget.

## 5. Parkering

- Sykler, barnevogner og liknende skal stilles slik at de ikke hindrer fri ferdsel i fellesarealer.
- Motorsykler og liknende kan kun parkeres i bakgården etter avtale med borettslaget.

## 6. Husdyrhold

- Husdyr er tillatt, men eier plikter å vise hensyn til naboene.
- Husdyr skal holdes under kontroll og luftes utenfor borettslagets fellesarealer.
- Eier er ansvarlig for å rydde opp etter husdyret.

## 7. Vedlikehold av boligen

- Eierne er ansvarlige for vedlikehold av egen bolig, se nærmere info i vedtektene.
- Eier må sørge for brannslukningsutstyr og elsikkerhet i egen bolig.
- Eier må sørge for regelmessig rens av sluk på badet.
- Hvis man lagrer vedsekker i kjellerbod, må man unngå at vedsekken kommer i kontakt med gulv eller vegg.



- Endringer som kan påvirke borettslaget som helhet, skal godkjennes av styret før arbeid iverksettes. I tillegg krever enkelte endringer godkjenning fra kommunen.

## 8. Klager og konflikter

- Klager på andre beboere skal rettes til styret skriftlig. Send e-post til [nissensgate@gmail.com](mailto:nissensgate@gmail.com).
- Styret skal sørge for en rettferdig behandling av klagen og søke å løse konflikter i minnelighet.

## 9. Brudd på ordensreglene

- Ved brudd på ordensreglene kan styret gi en skriftlig advarsel til vedkommende beboer.
- Gjentatte eller grove brudd kan føre til sanksjoner i henhold til borettslagets vedtekter.

## 10. Endring av ordensreglene

- Jf. vedtektene kan styret fastsette vanlige ordensregler. I tillegg kan ordensregler vedtas med simpelt flertall på årsmøtet.

For øvrig vises det til **vedtektene** og **borettslagsloven**, f.eks. når det gjelder langtidsutleie, kortidsutleie og vedlikeholdsplikt.



B O R E T T S L A G E T S O R D E N S R E G L E R

*Nissensgt. 7*

Leieren er i henhold til leiekontrakten forpliktet til å overholde følgende fastsatte ordensregler:

1. Leieboerne må vise gjensidig hensynsfullhet ved anvendelse av tørkeplass, bryggerhus og liknende så krangel og trette unngås.
2. Tøy må kun henges for tørk på de dertil bestemte stativer, ikke på gjerder, murer, i vinduer, balkonger eller liknende. Tøy som tørres på loftet må vries godt før det henges opp.
3. Det er ikke tillatt å riste, lufte og banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller vinduer.
4. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de bestemte luftedager og på de dertil bestemte plasser.
5. Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.
6. Utlufting av leiligheter må ikke foregå ut mot felles oppgang så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
7. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Radio/TV må benyttes hensynsfullt og avdempes, særlig etter kl. 22. Musikk- eller sangøvelser må ikke foregå etter kl. 22. Lek må ikke foregå i trapper, loft eller kjellere. Det må ikke lekes i komplekset etter kl. 22, da det etter denne tid skal være ro så vel ute som inne.
8. Musikk- eller sangundervisning må ikke finne sted uten eierens samtykke.
9. Det må ikke sages, hugges eller lagres ved i kjellergangene eller leilighetene. Saging og hugging av ved på søn- eller helligdager og etter kl. 22 er ikke tillatt. Det er strengt forbudt å ta inn i kjelleren ved eller materialer som kan tenkes å være veggedyr- eller soppbefengt. Ved overtredelse av dette forbud vil ansvar bli gjort gjeldende.
10. Avfall må legges i søppelkasser og ikke kastes utover. Papir og brennbart avfall bør så vidt mulig brennes opp. Benyttelse av w.c. må skje etter gjeldende bruksanvisning. Søppelavfall og skyller må ikke tømmes i klosettskålen.
11. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, skilter, flaggstenger, o.l. Heller ikke er det tillatt å bruke salt til opptining av vinduer eller isbelagte balkonggulv.
12. Fotballsparking, ballslåing, o.l. må ikke foregå innen kompleksets område.
13. Det må ikke dannes klikker og sammenstimlinger som ved skråll eller leven eller annen opptreden f.eks. i porter, gårds plasser, trappeoppganger eller liknende sjenerer leieboerne. Urenslighet i porter, kroker m.v. må ikke forekomme. Porter og inngangsdører skal være låst kl. 22.



14. Kjøring i komplekset må foregå med særlig forsiktighet.
15. Det er ikke adgang til å parkere biler og motorsykler innen kompleksets område uten særskilt tillatelse. Sykler, kjelker og liknende må ikke settes i oppgang.
16. Det tillates ikke å holde husdyr uten spesiell tillatelse i hvert enkelt tilfelle.
17. Trapper rengjøres minst 2 ganger i uken. Den som har trappevask plikter for øvrig å påse at trappeoppganger holdes ren i brysthøyde. Hovedrengjøring av loft, vegger, vinduer og belysningsarmatur i trappeoppgangen besørger rengjort av vaktmesteren så ofte det er nødvendig mot at utgiftene fordeles på oppgangens leieboere, evt. at hovedrengjøring besørger ved dugnad blant beboerne.
18. Staking av vasker og badesluk besørger av leieboerne. Rørledningene unntatt.
19. Leieboerne må til enhver tid rette seg etter de påbud som borettslaget gir til opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
20. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge benveier over plenene. Vær merksam på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved ufor-siktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst. Gjentatte overtredelser av foranstående bestemmelser vil lede til at den eller de skyldige vil bli trukket til ansvar.
21. Vaktmesteren/portneren har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsene.

Vær merksam på at hvis enhver av leieboerne tar tilhørlig omsyn til de her gitte påbud vil en medvirke til å skape ordnede forhold og høyne boligkulturen innen komplekset.



## 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 12.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.25

Selskapsnummer: 3062 Selskapsnavn: BORETTSLAGET NISSENSGT 1

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Henrik Sørli 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>Elisabeth Heier og Jarle Grumstad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Nye ordensregler**

Forslag til nye ordensregler vedtas.

For

Mot

**Sak 6 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 18.100 kr.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Henrik Sørnie

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Tobias Amundsen



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.