



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 928 353
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 995928353

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		3 185 030	4 759 985
Sum inntekter		3 185 030	4 759 985
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 799 700	4 455 744
Sum kostnader		2 799 700	4 455 744
Driftsresultat		385 330	304 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 481	4 647
Sum finansinntekter		26 481	4 647
Annen finanskostnad			375
Sum finanskostnader		0	375
Netto finans		26 481	4 272
Resultat før skattekostnad		411 811	308 514
Årsresultat		411 811	308 514
Totalresultat		411 811	308 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		411 811	308 514
Sum overføringer og disponeringer		411 811	308 514



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 086	728 575
Andre fordringer		6 317	164 622
Sum fordringer		25 403	893 197
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 714 545	443 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 714 545	443 702
Sum omløpsmidler		1 739 948	1 336 899
SUM EIENDELER		1 739 948	1 336 899

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		1 041 992	630 181
Sum opptjent egenkapital		1 041 992	630 181
Sum egenkapital		1 041 992	630 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		258 025	286 719
Annen kortsiktig gjeld		439 932	420 000
Sum kortsiktig gjeld		697 957	706 719
Sum gjeld		697 957	706 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 739 948	1 336 899



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 571953

Enheten

Organisasjonsnummer: 995 928 353
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Preserveien 1
0195 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: 11.06.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2025



Organisasjonsnr: 995 928 353
EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 185 030	4 759 985
Sum inntekter		3 185 030	4 759 985
Kostnader			
Annen driftskostnad		2 799 700	4 455 744
Sum kostnader		2 799 700	4 455 744
Driftsresultat		385 330	304 241
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		26 481	4 647
Sum finansinntekter		26 481	4 647
Annen finanskostnad			375
Sum finanskostnader		0	375
Netto finans		26 481	4 272
Resultat før skattekostnad		411 811	308 514
Årsresultat		411 811	308 514
Totalresultat		411 811	308 514
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		411 811	308 514
Sum overføringer og disponeringer		411 811	308 514



Organisasjonsnr: 995 928 353
EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 086	728 575
Andre fordringer		6 317	164 622
Sum fordringer		25 403	893 197
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 714 545	443 702
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 714 545	443 702
Sum omløpsmidler		1 739 948	1 336 899
SUM EIENDELER		1 739 948	1 336 899
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 041 992	630 181
Sum opptjent egenkapital		1 041 992	630 181



Sum egenkapital	1 041 992	630 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	258 025	286 719
Annen kortsiktig gjeld	439 932	420 000
Sum kortsiktig gjeld	697 957	706 719
Sum gjeld	697 957	706 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 739 948	1 336 899



Organisasjonsnr: 995 928 353
EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL

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. 354

EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL



Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL

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 11. juni kl. 19:00 og lukker 14. juni kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/354>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Godkjenning av Årsregnskap med rapport for 2024 og budsjett 2025
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL



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

Årsmøtet vedtar Stian Tolnæs (Styreleder) som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til digital signering.

Forslag til vedtak

Årsmøtet velger Gerd Ismar Gulbrandsen og Erik Tønnesen som protokollvitner.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.

Sak 4

Godkjenning av Årsregnskap med rapport for 2024 og budsjett 2025

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



a) Godkjenning av årsrapport, årsregnskap for 2024 - styret foreslår overføring av årets resultat på kr 411.811 til egenkapital.

b) Godkjenning av budsjett for 2025

NB! Angående revisors beretning!

Styret har via OBOS mottatt bekreftelse at det ikke er merknader til regnskapet, men på tidspunkt for utsendelse av informasjon til Årsmøtet er revisors beretning ikke mottatt.

Protokollen for årsmøtet vil inneholde revisors beretning og være tilgjengelig på VIBBO etter møtet.

Styrets innstilling

Årsrapport, årsregnskap og budsjett for 2025 godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner Årsregnskap for 2024 med styreberetning og budsjett for 2025. Årets resultat på kr 411.811 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2024 Årsregnskap Revidert og Budsjett 2025.pdf
2. 2024 Årsregnskap - Styrets kommentarer til regnskapet.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår at det innføres styrehonorar for det arbeidet styret utfører i løpet av året.

De siste årene har styrearbeidet blitt utført uten honorar. Arbeidsmengden har imidlertid økt betydelig, både i omfang og kompleksitet. Styret har ansvar for den daglige oppfølgingen av sameiets økonomi, drift, vedlikehold, leverandøravtaler og øvrig forvaltning, samt å følge opp henvendelser fra beboere og samarbeidspartnere. Det stilles krav til både kompetanse og tilgjengelighet, og styret legger ned et betydelig antall arbeidstimer i løpet av året.

For å sikre at det fortsatt er attraktivt å stille til valg og for å anerkjenne innsatsen som legges ned, foreslår styret at det vedtas et samlet styrehonorar på kr 200.000,-. Fordelingen av honoraret mellom styrets medlemmer vedtas av styret selv.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar et styrehonorar på kr 200.000,- for inneværende år. Honoraret fordeles internt i styret.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styret i sameiet har det siste året bestått av følgende medlemmer:

Styreleder: Stian Tolnæs (på valg)

Styremedlem: Kjetil Hardeng (på valg)

Styremedlem: Eirik Yttervik (ikke på valg)

Varamedlem: Christian Selmer (på valg)

Varamedlem: Jan-Christian Dyre-Moe (på valg)

Innstilling

Styreleder Stian Tolnæs, styremedlem Kjetil Hardeng og varamedlemmene, Christian Selmer og Jan-Christian Dyre-Moe, stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Stian Tolnæs

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Hardeng

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christian Selmer
- Jan-Christian Dyre-Moe



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret har igjennom året gjennomført totalt 13 styremøter. Styrets arbeid har vært knyttet i stor grad til følgende saker;

1. Oppfølging og besvarelser av henvendelser fra Krødsherad kommune.
2. Svar og oppfølging av henvendelser fra sameiere.
3. Iverksettelse og gjennomføring av tiltak for utbedring av brannkonsept for sameiets bygninger og leiligheter.

I tillegg er det gjennomført følgende arbeid på enkeltsaker;

1. Implementering av OBOS som ny forretningsfører: a. Igangsatt VIBBO som kommunikasjonskanal, b. Etablert det digitale Styrerommet.no for sameiet, c. Reetablert og oppdatert sameiets kontraktsarkiv
2. Koordinering av årlig service på gass peiser.
3. Utredning og installasjon av nye elektroniske dørlåser (37 leiligheter).
4. Montert skilt med adresse og nummer på alle leilighetene etter oppfordring fra redningsetaten
5. Håndtering av 2 forsikringssaker
6. Innhentet og vurdert ny avtale på forsikring, i dialog med OBOS
7. Vurdert oppgradering av heisalarm pga slukking av 2G nettet - (besluttet gjennomført i 2027)
8. Utarbeidet Vedlikeholdsplan ved hjelp av OBOS Prosjekt
9. Videre arbeid med tak prosjektet – oppfølging ny torv på taket

Sak 1. Oppfølging og besvarelser av henvendelser fra Krødsherad kommune.

Krødsherad kommune kontaktet styret i begynnelsen av januar med bakgrunn i en bekymringsmelding fra enkelte sameiere, brev sendt anonymt. Henvendelsen ble fulgt opp i februar med redegjørelse for forhold knyttet til brannsikkerhet og arealmåling. All korrespondanse overfor kommunene er redegjort for i interne informasjoner igjennom året.

I forbindelse med samme sak fikk styret også henvendelse fra journalist fra Drammens Tidende. Alle spørsmål fra Drammens Tidende ble svart opp. Drammens Tidende valgte å publisere en artikkel i februar 2024.

Den 21.02 gjennomfører styrets representanter møte med Krødsherad kommune med utsendt referat som resultat.

Den 30.08 får styret brev fra kommunen datert 23.08 der de mener det «ikke er gjort vurderinger rundt hvorvidt brannkonsept er endret som følge av ombygginger». I samme brev opplyser kommunen at det den 22.08 ble avholdt møte med noen seksjonseiere som har varslet «mulige ulovligheter som ble avholdt». Kommunen ber om et «fysisk møte med representanter fra styret, kommunen og varslerne». Møtet er berammet til 19. september.

Møtet ble ikke gjennomført, men igjennom korrespondanse ble styret og kommunen enige om at den fremdriftsplanen som ble forespeilet inneholdt tilfredsstillende planer for utbedringsarbeidet.



I kjølvannet av korrespondanse både mellom Krødsherad kommune og journalist har styret brukt betydelig ressurser og betydelige midler til rådgivere, både innen kommunikasjon og juridisk. Dette har vært helt nødvendig da styret har begrenset kapasitet.

Den 27.11 publiserte styret følgende nyhet vedrørende saken med Krødsherad kommune og arbeidet på brannsikkerhet;

«Den 24.10 gjennomførte Multiconsult befaring på 903, jfr. Informasjon på Vibbo 21.10.24. Innen uke 49 vil Multiconsult levere fullstendig rapport. Etter gjennomgang vil styret sende rapporten til kommunen samt iverksette alle nødvendige tiltak som er kommet frem hva gjelder felles arealer. Alle avvik som er avdekket i leilighetene, samt forslag til løsning av disse, vil gjøres tilgjengelig til hver enkelt sameier dette berører.

Krødsherad kommune er gjentatte ganger blitt kontaktet av en sameier i Norefjell 903 som har forsøkt å så tvil om styrets arbeid med brannsikkerhet, godkjenning av ombygginger og sameiebrøk. Styret har tett dialog med kommunen for å tilbakevise anklagene og dele informasjon om den pågående prosessen rundt brannsikkerhet. Styret har en god og konstruktiv dialog med kommunen. Arbeidet krever mye ekstraarbeid for styrets medlemmer og det har vært nødvendig for styret å søke ekstern rådgivningsbistand i arbeidet. Sameiets driftskostnader i 2024 vil bli belastet med disse kostnadene og enkeltpostene vil bli spesifisert i regnskapet når det legges frem våren 2025.»

Sak 2. Svar og oppfølging av henvendelser fra sameiere.

Styret har brukt mye tid på å besvare gjentatte henvendelser fra enkelte sameiere der det har blitt stilt spørsmål til styrets «arbeid, habilitet og informasjonsdeling» (sitat brev fra sameier). Denne og tilsvarende andre henvendelser i løpet av året er besvart fortløpende og all korrespondanse er publisert for sameierne på Vibbo.

Sak 3. Iverksettelse og gjennomføring av tiltak for utbedring av brannkonsept for sameiets bygninger og leiligheter.

Styret iverksatte brann inspeksjon i sameiet og rapportene fra denne inspeksjonen ble ferdig ultimo august. Det var i denne ingen vesentlige avvik, feil eller mangler i rapportene som krever umiddelbare tiltak.

I perioden etter at rapportene var ferdigstilt besluttet styret å engasjere Multiconsult med følgende oppdrag:

1. Rådgivning for sprinkleranlegg
2. Rådgivning for brannalarmanlegg, ledelys, brannslanger og håndslukkere

Formålet med dette arbeidet er at Multiconsult som spesialist og rådgiver skal oppsummere alle funn og avvik og med dette utrede råd til hvordan avvik og forbedringer best kan løses, både forskriftsmessig og økonomisk. Multiconsult hadde i oppdrag å foreta vurderinger rundt hvorvidt brannkonseptet er endret som følge av ombygginger i enkelte seksjoner. Oppdraget spesifiseres som følger;

1. Nødvendig befaring (1.stk) for vurdering og løsning av angitte avvik.
2. Gjennomgang av eksisterende underlag fra prosjekterende og FDV dokumentasjon.
3. Utarbeidelse av kortfattet notat for beskrivelse av løsning for angitte avvik.
4. Deltakelse på teamsmøte etter overlevering av notat.



Når alle nødvendige forbedringer vil bli gjennomført og alle avvik er lukket har styret informert om at det vil utarbeides en endelig FG-rapport for anlegget samt et oppdatert brannkonsept for bygningsmassen.

Den 20.12.2024 publiserte styret denne informasjonen i forbindelse med saken om brann sikkerhet;

«Multiconsult har ferdigstilt arbeidet med å registrere avvik i brann sikkerhetssystemet. De som har avvik i sin leilighet vil motta en rapport som viser hva som må utbedres.

Som informert om tidligere, ble det i årlig FG-kontroll gjennomført av Dokumentert AS identifisert flere avvik knyttet til sprinkleranlegget ved Eierseksjonssameiet 903 Norefjell. Avvikene har betydning for sprinkleranleggets karakter som forsikrings selskapene benytter i sin risikovurdering. Sprinkleranlegget i Eierseksjonssameiet 903 Norefjell har fått karakter 29 av totalt 100. Det er summen av mange avvik med liten alvorlighetsgrad som utgjør størsteparten av poengtrekket.

I forbindelse med dette besluttet styret den 14. august å engasjere Multiconsult for å kontrollere og registrere alle avvik i sprinkleranlegg, brannalarmanlegg, ledelys, brannslanger og håndslukkere, samt utarbeide råd til hvordan avvik og forbedringer best kan løses, både forskriftsmessig og økonomisk. Multiconsult skulle også foreta vurderinger rundt hvorvidt brannkonseptet er endret som følge av ombygginger i enkelte seksjoner.

Multiconsult har nå gjennomført nødvendig befarings og gjennomgått eksisterende underlag fra prosjekterende og FDV-dokumentasjon. Det er totalt 15 av 60 leiligheter som har avvik.

De som eier leiligheter hvor det er registrert avvik mottar nå en rapport utarbeidet av Multiconsult som beskriver avvikene i den enkelte leilighet og forslag til alternative løsninger for å lukke avvikene. Med rapporten følger det også et brev fra styret som beskriver prosessen videre og hva den enkelte seksjonseier må gjøre.

Styret vil koordinere videre arbeid med de aktuelle seksjonseiere og lage en fremdriftsplan for utbedring. Sameiet vil dekke kostnader knyttet til fellesarealer og utbedringer som faller innenfor sameiets ansvar å utbedre. Ellers påfaller kostnader tilknyttet utbedring av avvikene i hver enkeltseksjon den enkelte seksjonseier.

Når alle avvik er lukket vil det utarbeides en endelig FG-rapport for anlegget samt et oppdatert brannkonsept for bygningsmassen.

Dersom du har spørsmål til noe av det nevnt ovenfor, ta gjerne kontakt med styreleder Stian Tolnæs. Vi ser frem til godt samarbeid med alle seksjonseiere, og å omsider komme i mål med brann sikkerhetsarbeidet.»



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet 903 Norefjell

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet 903 Norefjell som 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 vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets 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 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 3. juni 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL ORG.NR. 995 928 353, KUNDENR. 354

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 035 446	3 027 481	3 027 000	3 027 000
Ladeinntekter EL-bil		48 418	0	60 000	40 000
Årlig inspeksjon gasspeis		45 362	0	59 925	60 000
Andre inntekter	3	55 804	1 732 504	49 105	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 185 030	4 759 985	3 196 030	3 177 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-31 000	-16 250	-10 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-115 731	-84 298	-120 000	-126 000
Konsulenthonorar	5	-543 675	-96 079	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-922 706	-2 371 478	-1 376 488	-1 615 000
Forsikringer		-224 031	-404 357	-250 000	-275 000
Kommunale avgifter	7	-13 230	-13 230	-14 000	-14 000
Energi/fyring		-492 318	-854 091	-820 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 268	-6 061	-6 328	-7 000
Andre driftskostnader	8	-453 742	-609 899	-432 533	-492 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 799 701	-4 455 744	-3 054 349	-3 069 000
DRIFTSRESULTAT		385 329	304 241	141 681	108 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	26 481	4 647	13 000	13 000
Finanskostnader		0	-375	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 481	4 272	13 000	13 000
Ekstraordinære kostnader		0	0	-2 000	-2 000
ÅRSRESULTAT		411 811	308 514	152 681	119 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		411 811	308 514		





EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL ORG.NR. 995 928 353, KUNDENR. 354

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 086	0
Forskuddsbetalte kostnader		6 317	0
Andre kortsiktige fordringer		0	893 197
Driftskonto OBOS-banken		692 890	0
Sparekonto OBOS-banken		1 021 655	0
Innestående i andre banker		0	443 702
SUM OMLØPSMIDLER		1 739 948	1 336 899
SUM EIENDELER		1 739 948	1 336 899
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 041 992	630 181
SUM EGENKAPITAL		1 041 992	630 181
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 881	0
Leverandørgjeld		258 025	286 719
Annen kortsiktig gjeld	10	402 051	420 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		697 957	706 719
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 739 948	1 336 899
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Krødsherad, _____.2025			
Styret i Eierseksjonssameiet 903 Norefjell			
Stian Tolnæs	Kjetil Hardeng	Eirik Yttervik	



**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.

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.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 958 051
Garasje	77 395
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 035 446

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Antenneleie	47 904
Refusjon skade	7 900
SUM ANDRE INNETEKTER	55 804

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 000.



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

Juridisk bistand	-88 969
Multiconsult Norge AS	-157 065
Dokumentert AS	-52 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 735
Lilleby Frisch AS	-136 875
OBOS Prosjekt AS	-72 342
Incendium Consult AS	-30 189
SUM KONSULENTHONORAR	-543 675

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-82 235
Drift/vedlikehold VVS	-14 406
Drift/vedlikehold elektro	-10 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-249 594
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 749
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-421 724
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 213
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 563
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-922 706

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-13 230
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-13 230

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 066
Annen leiekostnad	-3 637
Annet driftsmateriale	-10 825
Lyspærer og sikringer	-7 903
Vaktmestertjenester	-160 700
Renhold ved firmaer	-17 563
Snørydding	-211 935
Andre fremmede tjenester	-1 411
Trykksaker	-4 713
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 317
Andre kontorkostnader	-3 095
Bank- og kortgebyr	-3 578
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-453 742





NOTE: 9

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 971
Renter av sparekonto i OBOS-banken	21 655
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	68
Andre renteinntekter	787
SUM FINANSINNTEKTER	26 481

NOTE: 10

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Utlegg gjort i 2024, refunderes i 2025	-20 332
Resterende arbeider takprosjekt	-381 719
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-402 051





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547230445

Dokument

0354 Årsregnskap 2024 rev.
Hoveddokument
5 sider
Initiert på 2025-05-20 10:45:20 CEST (+0200) av Nina
Christin Karlsen (NCK)
Ferdigstilt den 2025-05-20 13:10:17 CEST (+0200)

Initiativtaker

Nina Christin Karlsen (NCK)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
nina.christin.karlsen@obos.no

Underskriverne

Stian Tolnæs (ST)
Eierseksjonssameie 903 Norefjell
st@intersection.no
+4793009100



Navnet norsk BankID oppga var "Stian Tolnæs"
BankID utstedt av "Nordea Bank Abp filial i Norge"
2023-10-09 08:22:11 CEST (+0200)
Signert 2025-05-20 13:10:17 CEST (+0200)

Kjetil Hardeng (KH)
Eierseksjonssameie 903 Norefjell
k.hardeng@haavind.no
+4748012274



Navnet norsk BankID oppga var "Kjetil Hardeng"
BankID utstedt av "DNB Bank ASA"
2025-05-01 13:06:15 CEST (+0200)
Signert 2025-05-20 10:46:49 CEST (+0200)

Eirik Yttervik (EY)
Eierseksjonssameie 903 Norefjell
eirik.yttervik@ncc.no
+4791102472



Navnet norsk BankID oppga var "Eirik Yttervik"
BankID utstedt av "BankID - Bankenes ID-tjeneste AS"
2024-03-04 23:45:34 CET (+0100)
Signert 2025-05-20 10:52:18 CEST (+0200)

Vedlegg 1

14 av 20

2024 Årsregnskap Revidering Budsjett 2024.pdf

1/2





Verifikasjon

Transaksjon 09222115557547230445

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://scribe.com/verify>

Vedlegg 1

15 av 20

2024 Årsregnskap Revidering Budsjett 2024.pdf

2/2





0354 Eierseksjonssameie 903 Norefjell
Organisasjonsnummer: 995 928 353
Årsrapport og årsregnskap for 2024

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning. Sameiets egenkapital pr 31.12.24 utgjør 1.041.992 som er en økning fra 2023 da egenkapitalen var 630.181.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader og vedlikeholdskostnader.

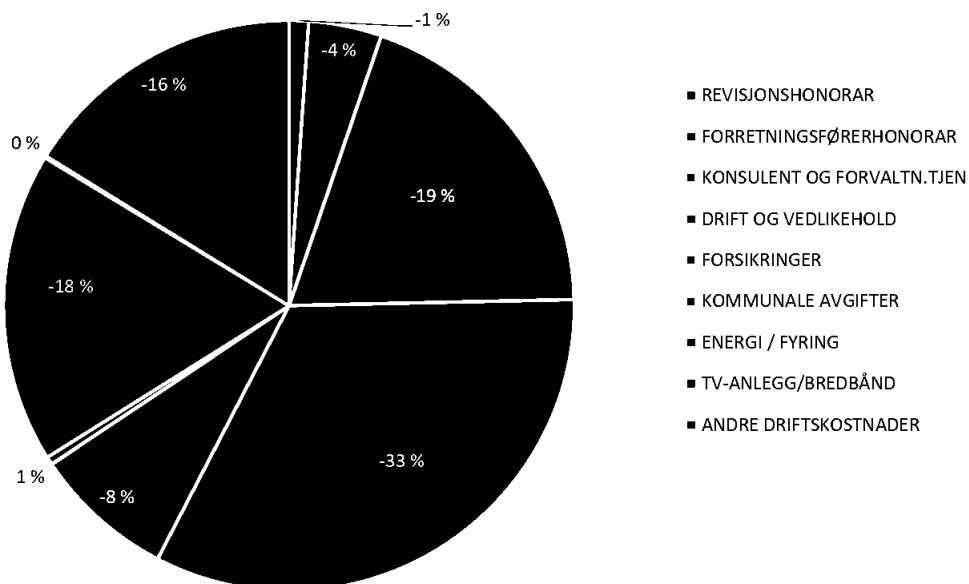
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 041 991.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2024





0354 Eierseksjonssameie 903 Norefjell
Organisasjonsnummer: 995 928 353
Årsrapport og årsregnskap for 2024

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er primært budsjettert med tiltak for å forbedringer knyttet til brannsikkerhetsarbeidet. Energikostnader er lagt på tilsvarende nivå som i 2024, for øvrig er det ingen store endringer.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Sameiets driftsinntekter igjennom de innkrevde felleskostnadene ligger på samme nivå som i 2022, 2023 og 2024 ser man bort fra ekstraordinære innbetalinger til takprosjektet i 2022 og 2023.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 11.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.06.25

Selskapsnummer: 354 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET 903 NOREFJELL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Årsmøtet vedtar Stian Tolnæs (Styreleder) som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Årsmøtet velger Gerd Ismar Guldbrandsen og Erik Tønnesen som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Årsmøtet godkjenner møteinnkallingen.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av Årsregnskap med rapport for 2024 og budsjett 2025

Årsmøtet godkjenner Årsregnskap for 2024 med styrerapport og budsjett for 2025. Årets resultat på kr 411.811 overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Årsmøtet vedtar et styrehonorar på kr 200.000,- for inneværende år. Honoraret fordeles internt i styret.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Stian Tolnæs

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kjetil Hardeng

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Christian Selmer

Jan-Christian Dyre-Moe



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.