



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 180 267  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Forneburingen 252  
1364 FORNEBU

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

### 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, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929180267

---

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		276 180 055	1 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>276 180 055</b>	<b>1 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 708 329	6 188
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 708 329</b>	<b>6 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>273 471 726</b>	<b>-5 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 881	3 272
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 881</b>	<b>3 272</b>
Annen finanskostnad		9 753 464	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 753 464</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 721 583</b>	<b>3 272</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>263 750 143</b>	<b>-1 916</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>263 750 143</b>	<b>-1 916</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>263 750 143</b>	<b>-1 916</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 750 143	-1 916
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>263 750 143</b>	<b>-1 916</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		1 052 550 000	240 110 000
Sum varige driftsmidler		1 052 550 000	240 110 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 052 550 000	240 110 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		35	
Andre fordringer		2 403 206	
Sum fordringer		2 403 241	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 948 013	597 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 948 013	597 501
Sum omløpsmidler		6 351 254	597 501
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 058 901 254</b>	<b>240 707 501</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		605 000	605 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>605 000</b>	<b>605 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		263 742 556	
Udekket tap			7 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>263 742 556</b>	<b>-7 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>264 347 556</b>	<b>597 414</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		264 535 000	
Øvrig langsiktig gjeld		526 275 000	240 110 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>790 810 000</b>	<b>240 110 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>790 810 000</b>	<b>240 110 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 268 564	
Leverandørgjeld		444 966	88
Annen kortsiktig gjeld		30 167	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>3 743 697</b>	<b>88</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>794 553 697</b>	<b>240 110 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 058 901 254</b>	<b>240 707 501</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 507053

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 929 180 267  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Forneburingen 252  
1364 FORNEBU

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2025

#### 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, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 929 180 267  
NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		276 180 055	1 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>276 180 055</b>	<b>1 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		2 708 329	6 188
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 708 329</b>	<b>6 188</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>273 471 726</b>	<b>-5 188</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		31 881	3 272
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>31 881</b>	<b>3 272</b>
Annen finanskostnad		9 753 464	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>9 753 464</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-9 721 583</b>	<b>3 272</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>263 750 143</b>	<b>-1 916</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>263 750 143</b>	<b>-1 916</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>263 750 143</b>	<b>-1 916</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		263 750 143	-1 916
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>263 750 143</b>	<b>-1 916</b>



Organisasjonsnr: 929 180 267  
NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

## 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			
		1 052 550 000	240 110 000
Sum varige driftsmidler		1 052 550 000	240 110 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1 052 550 000	240 110 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		35	
Andre fordringer			
		2 403 206	
Sum fordringer		2 403 241	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 948 013	597 501
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 948 013	597 501
Sum omløpsmidler		6 351 254	597 501
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 058 901 254</b>	<b>240 707 501</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		605 000	605 000
Sum innskutt egenkapital		605 000	605 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	263 742 556	
Udekket tap		7 586
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>263 742 556</b>	<b>-7 586</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>264 347 556</b>	<b>597 414</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	264 535 000	
Øvrig langsiktig gjeld	526 275 000	240 110 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>790 810 000</b>	<b>240 110 000</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>790 810 000</b>	<b>240 110 000</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 268 564	
Leverandørgjeld	444 966	88
Annen kortsiktig gjeld	30 167	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>3 743 697</b>	<b>88</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>794 553 697</b>	<b>240 110 088</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 058 901 254</b>	<b>240 707 501</b>



Organisasjonsnr: 929 180 267  
NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 2131

NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

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

### Dato for årsmøtet:

26. mai 2025 kl. 18:00, Oksenøya Skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1
8. Utvendig solskjerming
9. Bruk av fellesbod for kajakk eller annet stort sportsutstyr
10. Endre låssesylindre og video-overvåkning
11. Drivhus i gårdsrom

Med vennlig hilsen,

Styret i NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Håkon Myrer er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

1. 2131 - Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 182 000kr.

### Styrets innstilling

I perioden fra februar 2024 til februar 2025, ble styrets oppgaver dekket av 3 beboerrepresentanter. De har nedlagt stor innsats for å få overlevert Nansenløkka Kvartal 1 på best mulig måte. Fra februar 2025 var vi et fullt styre med 5 representanter og 2 Vara. Styret ønsker derfor honorering som reflekterer antall timer og arbeid som nedlegges for å drifte borettslaget.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 182 000 kr



Sak 7

## Husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1 borettslag.

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

For å understøtte disse målene har styrt utarbeidet forslag til husordensregler.

### Styrets innstilling

Styret legger frem forslag til husordensregler som ønskes vedtatt på generalforsamling.

### Forslag til vedtak

De vedlagte husordensregler for Nansenløkka Kvartal 1 vedtas.

### Vedlegg

2. Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag - Husordensregler.pdf

Sak 8

## Utvendig solskjerming

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret får stadig henvendelser fra andelseiere om etablering av utvendig solskjerming, spesielt gjelder dette for etableringen av markiser.

Iht. borettslagets vedtekter pkt. 4.1.5. må andelseier søke styret ved ønske om å montere/settes opp utelamper,-markiser, utvendige persienner, parabolantener og liknede på boligens fasader. Det er opp til styret å avgjøre i hvilken grad dette skal tillates.

Styret har bestilt arkitekten som har tegnet borettslaget, Transborder Studio, til å utarbeide en helhetlig vurdering av utvendig solskjerming for å best opprettholde det flotte arkitektoniske uttrykket til borettslaget.

Arkitekten har utarbeidet retningslinjer for utvendig solskjerming med tilhørende oppriss av alle fasader. Opprissene viser hvilken solskjerming som tillates på de ulike vinduer eller uteplasser, og hvilken fargekode duk og beslag skal ha.

Det er forespurt noen enkle endringer til arkitekt, angående markiser, og endelig revisjon vil så fort som mulig publiseres på Vibbo. Alle søknader om etablering av solskjerming må følge disse retningslinjene.



**Styrets innstilling**  
Saken skal ikke stemmes over, kun til informasjon.

**Forslag til vedtak**  
Informasjonspunkt

**Vedlegg**  
3. Retningslinjer solskjerming K1 – Tegninger.pdf  
4. Retningslinjer solskjerming K1 – Tekst.pdf

Sak 9

## Bruk av fellesbod for kajakk eller annet stort sportsutstyr

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Styret ønsker at alle skal ha mulighet til å kunne lagre Kajakk og annet sportsutstyr i Fellesbod i Nansenløkka 8.

Om det blir vedtatt så blir denne Fellesboden omdøpt til Sportslagring, og fellesregler for bruk og tilgang blir utredet.

**Styrets innstilling**

Styret ønsker at dette skal godkjennes for at alle skal kunne ha en mulighet til å lagre større sportsutstyr. Vil bli innført enkle regler og muligens et medlemskap for en enkel pris (for å kunne gjøre enkle innkjøp, og for at det blir lagring av planlagt utstyr).

**Forslag til vedtak**  
Omgjøre en Fellesbod til lagring av større sportsutstyr

Sak 10

## Endre låsesylindere og video-overvåkning

**Sakens flertallskrav:**  
Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**  
To tredjedels (67%)

Grunnet innbrudd i Nansenløkka Kvartal 1 sine sportsboder, så har vi ønske om å sikre garasjeområdet og kvartalet med begrenset tilgang, bytting av lås, og video-overvåkning av sportsbodområde med innkjøring til garasje.

Bytting av låssylindere utføres slik at generell beboertilgang til fellesområder kun oppnås ved digital nøkkel.



<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervak>

## Styrets innstilling

Styret innstiller på at begge forslagene godkjennes.

### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endre låssesylindre og video-overvåkning
- Mot Endre låssesylindre og video-overvåkning

### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Begrense tilgangen til fellesområdene slik at kun digital nøkkel kan benyttes.
2. Tillate video-overvåkning i garasje/sportsbod-områdene.

Sak 11

## Drivhus i gårdsrom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Drivhuset som ble satt opp i gårdsrommet var av dårlig kvalitet, hvor glassruter falt ut ved sterke vindkast eller lek. Utbygger har fjernet drivhuset, da det ikke var egnet for formålet. Utbygger vil erstatte drivhuset med et som et er egnet.

Styret er usikre på om drivhuset vil bli benyttet av beboere i borettslaget, og om det heller hadde vært ønskelig å ha noe annet plassert i dette området.

## Styrets innstilling

Styret ber om mandat til å utrede alternativer til drivhus i gårdsrommet.

## Forslag til vedtak

Styret gis mandat til å utrede alternativer til drivhus.



## Styrets årsrapport

Hensikten med styrets årsrapport er å gi en rask innsikt i styrets arbeid i 2024 og så langt i 2025. Styret består av følgende personer:

Håkon Myrer, styreleder (tidligere beboerrepresentant)

Helge Hedman Nyrønning, styremedlem (tidligere beboerrepresentant)

Tor Atle Skramdal, styremedlem (tidligere beboerrepresentant)

Teresa Raquel Carvalho Do Espirito Santo, styremedlem

Gjertrud Elisabeth Nysæter Lien, styremedlem

Mikhail Mikhailovitsj Marienko, varamedlem

Øystein Bersvendsen, varamedlem

### Perioden som beboerrepresentanter

Beboerrepresentantene ble valgt av det første beboermøtet i februar 2024 og skulle utføre styret i borettslagets oppgaver frem til borettslaget var overlevert og permanent styre kunne velges. Den viktigste oppgaven var i denne perioden å representere kjøperne i overlevering av fellesarealer.

For beboerrepresentanten har det vært svært krevende å følge opp overleveringer preget av mye mangler. Perioden som beboerrepresentanter ble lengere enn tiltenkt, da overleveringen av et ferdig borettslag ble sterkt forsinket da de bygningsmessige arbeidene fortsatt pågikk.

Dette medførte også at beboerrepresentanten i lengere periode (april 24 - februar 25) måtte påta seg oppgavene med drift av borettslaget, selv om Obos hadde det formelle ansvaret som sittende styret i hele denne perioden. Arbeidet med drift av borettslaget var vanskelig siden beboerrepresentantene ikke fikk en adekvat kunnskapsoverføring fra Obos da de fikk disse oppgavene.

### Perioden etter valg av styremedlemmer

Borettslagets første styre ble valgt i februar 2025, som gjorde det mulig for styret å ha mer fokus på utvikling av borettslaget. Siden februar 2025 har styret utarbeidet husordensregler, fått startet og gjennomført en plan for helhetlig solskjerming (retningslinjer for solskjerming K1), Anticimex skadedyrsbekjempelse, fulgt opp uteplan/årsbefaring av fellesområder, garasjevask (kommer i juni 2025) og opprettholdt generell drift av Nansenløkka Kvartal 1.

### Kommunikasjon med styret

Styret har i hovedsak brukt Vibbo som kommunikasjonskanal og brukt varsling via SMS og e-post når det har vært nødvendig. Styret ønsker at all kommunikasjon skal gå via denne kanalen, da dette gjør at alle i styret kan delta i samtalen. Å kontakte styret via andre kanaler (SMS eller telefon) bør unngås, med mindre det er prekært. Husk at styremedlemmene også har et privatliv.

### Informasjon om enkelte pågående saker ifm. ferdigstillelse

Ifm. med overleveringene omfattet beboerrepresentantenes arbeid nøye oppfølging av bygningsarbeider som var under pari eller ikke ferdigstilt. Eksempler med mye mangler er garasjekjelleren med parkeringssystem, flere oppganger, uteområdene, hyblene og regnskapet m.m.

Det er i dag flere punkter som fortsatt er under utbedring, og/eller ikke er ferdigstilt.



- Lekkasjene i garasjen: Det er pågående lekkasjer flere steder i garasjen. Skanska i samarbeid med Polygon holder på med kartlegging av årsak til lekkasjene, og har gjennomført enkelte reparasjonsarbeider. Obos som utbygger valgte å overta garasjen fra sin utførende entreprenør med disse lekkasjene. Dette er en pågående reklamasjon mot utbygger. Styret følger denne saken tett opp mot OBOS.

- Metrisk anlegg: I tiden etter at dette ble åpnet for full bruk, har anlegget ikke oppnådd tilfredsstillende funksjonalitet og driftssikkerhet. En pågående mangel er leveranse av fjernkontroller til systemene med port. Styret har fulgt dette opp tett med leverandør, OBOS og Skanska.

- Økonomisk styring: Det er et noe komplisert oppsett av boligselskaper her på Nansenløkka, hvor det både er et borettslag, sameie, garasjesameie og huseierforening vi er en del av. Siden februar/mars 2024 har beboerrepresentantene jobbet for å få en god dialog med de ansvarlige i Obos, for å få en forståelse og en riktig kostnadsfordeling iht. budsjettering for hvert tilhørende boligselskap.

#### 2025 og utover.

Nansenløkka kvartal 1 borettslag har et entusiastisk styre som ønsker at vi skal være et borettslag hvor alle føler det er godt å bo.

Vi har en næringseiendom som vil kunne gi mye fint liv i området, og vi har mange gode mennesker som kommer med gode ideer og forbedringsforslag for hva vi kan gjøre videre. Men vi trenger fortsatt gode forslag. Har du en ide, eller ønsker du å arrangere noe, ta kontakt med styret. Dette for å gjøre Nansenløkka Kvartal 1 til et levende borettslag i hjertet av Fornebu!



## NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

ORG.NR. 929 180 267, KUNDENR. 2131

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>597 414</b>	<b>599 329</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		263 750 143	-1 916
Tilført bygg	10	-812 440 000	
Tillegg for nye langsiktige lån	13	527 665 000	0
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	12	-263 130 000	0
Tilleggsinnb. borettsinnskudd	14	286 165 000	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>2 010 143</b>	<b>-1 916</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 607 557</b>	<b>597 414</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		6 351 254	597 501
Kortsiktig gjeld		-3 743 697	-88
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 607 557</b>	<b>597 413</b>



## NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

ORG.NR. 929 180 267, KUNDENR. 2131

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		9 738 464	0	0	14 075 184
Innkrevde felleskostnader	2	3 299 670	0	0	5 347 816
Andre inntekter	3	11 921	1 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>13 050 055</b>	<b>1 000</b>	<b>0</b>	<b>19 423 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader		0	0	0	-20 000
Styrehonorar		0	0	0	-125 000
Revisjonshonorar	4	-6 956	-6 100	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-107 286	0	0	-150 000
Konsulenthonorar		0	0	0	-30 000
Kontingenter		-24 200	0	0	-24 200
Drift og vedlikehold	5	-73 433	0	0	0
Kostnader sameie	6	-2 268 296	0	0	-4 150 000
Energi/fyring		0	0	0	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-27 982	0	0	-40 000
Andre driftskostnader	7	-200 176	-88	0	-122 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 708 329</b>	<b>-6 188</b>	<b>0</b>	<b>-4 921 700</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>10 341 726</b>	<b>-5 188</b>	<b>0</b>	<b>14 501 300</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		263 130 000	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>273 471 726</b>	<b>-5 188</b>	<b>0</b>	<b>14 501 300</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	31 881	3 272	0	0
Finanskostnader	9	-9 753 464	0	0	-14 078 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-9 721 583</b>	<b>3 272</b>	<b>0</b>	<b>-14 078 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>263 750 143</b>	<b>-1 916</b>	<b>0</b>	<b>423 300</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		263 742 556	0		
Udekket tap		0	-1 916		
Reduksjon udekket tap		7 587	0		



## NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG ORG.NR. 929 180 267, KUNDENR. 2131

	BALANSE Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	812 440 000	0
Tomt		240 110 000	240 110 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 052 550 000</b>	<b>240 110 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		35	0
Andre kortsiktige fordringer	11	2 403 206	0
Driftskonto OBOS-banken		1 927 391	597 501
Sparekonto OBOS-banken		2 020 622	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 351 254</b>	<b>597 501</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 058 901 254</b>	<b>240 707 501</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 121 * 5 000		605 000	605 000
Opptjent egenkapital	12	263 742 556	0
Udekket tap		0	-7 587
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>264 347 556</b>	<b>597 414</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	264 535 000	0
Borettsinnskudd	14	526 275 000	240 110 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>790 810 000</b>	<b>240 110 000</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		444 966	88
Påløpte renter		3 268 564	0
Påløpte kostnader		30 167	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>3 743 697</b>	<b>88</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 058 901 254</b>	<b>240 707 501</b>
Pantstillelse	15	2 405 000 000	2 122 450 000
Garantiansvar	6	0	0

Bærum, 19.05.2025

Styret i Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag

Håkon Marcus Myrer

Teresa Raquel Espirito Santo

Gjertrud Elisabeth Lien

Helge Nyrønning

Tor Atle Skramdal



## **NOTE: 1**

### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### **FORDRINGER**

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

### **ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

Felleskostnader	3 299 670
Kapitalkostnader på IN-lån	9 659 998
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	78 466
Overført til kapitalkostnader	-9 738 464
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 299 670</b>

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

Festeavgift fra utbygger	1 000
Tilskudd Bærum kommune	10 921
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>11 921</b>

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

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

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-73 433
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-73 433</b>

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

**NOTE: 6**

Selskapet eier seksjon 1 som utgjør 9854/9974 deler av Nansenløkka kvartal 1 Sameie.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i sameiet. Sameiet har ikke avlagt årsregnskap for 2023 og garantiansvaret for 2024 settes derfor til null for 2024.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Selskapet eier 1/2 av Nansenløkka Kvartal 1 og Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i sameiet. Sameiet har ikke avlagt årsregnskap for 2023 og garantiansvaret for 2024 settes derfor til null for 2024.

Selskapets andel av driftskostnadene i sameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

**NOTE: 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 907
Andre fremmede tjenester	-42 822
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 460
Andre kontorkostnader	-55
Kontingenter	-149 686
Bank- og kortgebyr	-246
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-200 176</b>

**NOTE: 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	11 259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 622
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>31 881</b>

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-6 577 237
Renter til utbygger	-3 176 227
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-9 753 464</b>

**NOTE: 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 2024	812 440 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>812 440 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2022.

Gnr.41/bnr.2563

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

**NOTE: 11****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For lite innbetalte kapitalkostnader	42 073
Nansenløkka Kvartal 1 Sameie	958 719
OBOS Factoring	12 414
OBOS Nye Hjem - korrigering av lån	1 390 000
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 403 206</b>

**NOTE: 12****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	612 556
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	263 130 000
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>263 742 556</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

<b>UTBYGGER</b>		
Opprinnelig 2024	-1 390 000	-1 390 000
OBOS-banken		
Renter 31.12: 5,35%, løpetid 40 år		
Opprinnelig, 2024	-526 275 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	0	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	263 130 000	
		-263 145 000

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 2029. For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-264 535 000</b>
------------------------------------	---------------------



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-banken	Første avdrag er 30/08-2029
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/08-2029	
4006		250
3018		1 400
1018		1 500
1012, 2005, 2014		1 550
1008		1 600
2008, 6021		1 650
2012, 4005		1 750
3011, 4014		1 800
3022		1 900
1017, 2018, 4011, 5014		1 950
2002, 3023, 4022		2 050
5022		2 200
5018		2 300
1027		2 550
2017, 3015		2 650
4001		2 700
1007, 1009, 2021		2 800
2016		2 850
1002, 3021		2 900
1021, 4021		3 050
7009		3 100
2023		3 150
1019, 5017		3 200
3010		3 250
2020, 3012		3 300
1010		3 350
2013, 3020, 4023, 5009		3 400
1020, 4012		3 450
3007, 5023		3 550
4019		3 600
1003, 1023, 4016, 5016, 5020, 6013		3 700
4010, 4013, 5019		3 750
5010		3 900
7007		4 100
1001		4 600
2001, 7023		4 700
7013		5 150
1026		5 250



6007	5 750
5007	6 550
7021	7 050

**NOTE: 14**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig i år	-286 165 000
Opprinnelig 2022	-240 110 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-526 275 000</b>

**NOTE: 15**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	526 275 000
Pantelån	263 145 000
Beregnete IN-forpliktelser	263 130 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 052 550 000</b>

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

Bygninger	812 440 000
Tomt	240 110 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 052 550 000</b>



Shape the future  
with confidence

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodo

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

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til generalforsamlingen i Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nansenløkka Kvartal 1 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den



**Shape the future  
with confidence**

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

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

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

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

Bodø, 19. mai 2025  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: FIZVE-YCYAP-8EAW6-BJRCO-MDSU-ZAV7V



# PENNEO

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

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

## Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-05-19 19:37:45 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: FIZVE-YCYAP-8EAW6-BJROO-MIDSU-ZAV7V

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudi.penneo.com>.

### 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.



## HUSORDENSREGLER FOR

### NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

VEDTATT I STYREMØTE DEN 27.03.2022

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

#### § 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på borettslagets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

#### § 2 Ro

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre eiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, og unngå i stor grad røyking som er til sjenanse for naboer.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støvende arbeider unngås.

#### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Andelseierne er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.



## § 4 Parkering

Parkering skal skje på anviste plasser i felles garasjeanlegg og de som disponerer garasje plass må følge de bestemmelser som blir vedtatt.

## § 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte eier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte eier måtte dekke utbedringskostnadene.

## § 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor boligselskapets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

## § 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Endring i leilighet, som inneholder brannskille må meldes til styret, og utøves av autorisert personell.

## § 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret.

Solskjerming må opprettholdes til solskjermingsregler

Endringer som også fører til fasadeendring for andre beboere, som eksempelvis vindskjerm, planter mm. må ha godkjenning fra styret.

Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Utvendige lamper / belysning, også av midlertidig karakter, tillates kun med hvitt /gult og ikke blinkende lys.



## § 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt eier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) andelen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarslere på alle soverom. Eier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## § 10. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates, men vi ønsker at det skal komme et varsel til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## §12. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## § 13 Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.



Varsel om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved om rett til å holde

.....

Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift: .....

....., den ...../..... Medeiers underskrift: .....

---

**Styrets tillatelse/avslag**

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....










**PROJEKT / PROJEKTTITTEL / REFERANSE**  
**Prosjekt K1 for markiser og screens**

**Skapere:**  
 Nansenløkka AS  
 Nansenløkka AS, Nansenløkka AS  
 2200, Nansenløkka AS, Nansenløkka AS

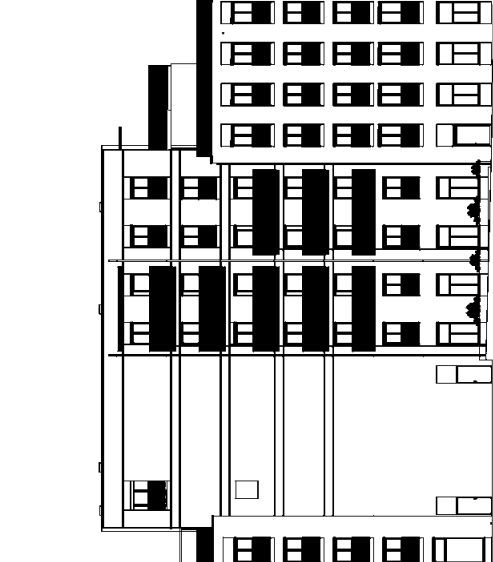
**Arkitekt:**  
 Nansenløkka AS  
 Nansenløkka AS, Nansenløkka AS  
 2200, Nansenløkka AS, Nansenløkka AS

**Byggherre:**  
 Nansenløkka AS  
 Nansenløkka AS, Nansenløkka AS  
 2200, Nansenløkka AS, Nansenløkka AS

**Markiser:**  
 Markiser og screens skal monteres på alle vinduspartier i alle etasjer og på balkonger og terasser. Markiser og screens skal monteres på alle vinduspartier i alle etasjer og på balkonger og terasser. Markiser og screens skal monteres på alle vinduspartier i alle etasjer og på balkonger og terasser.



F	MARKISER	SKRENS	MARKISER	SKRENS	MARKISER	SKRENS
1	1000	1000	1000	1000	1000	1000
2	1000	1000	1000	1000	1000	1000
3	1000	1000	1000	1000	1000	1000
4	1000	1000	1000	1000	1000	1000
5	1000	1000	1000	1000	1000	1000
6	1000	1000	1000	1000	1000	1000
7	1000	1000	1000	1000	1000	1000
8	1000	1000	1000	1000	1000	1000
9	1000	1000	1000	1000	1000	1000
10	1000	1000	1000	1000	1000	1000
11	1000	1000	1000	1000	1000	1000
12	1000	1000	1000	1000	1000	1000
13	1000	1000	1000	1000	1000	1000
14	1000	1000	1000	1000	1000	1000
15	1000	1000	1000	1000	1000	1000
16	1000	1000	1000	1000	1000	1000
17	1000	1000	1000	1000	1000	1000
18	1000	1000	1000	1000	1000	1000
19	1000	1000	1000	1000	1000	1000
20	1000	1000	1000	1000	1000	1000
21	1000	1000	1000	1000	1000	1000
22	1000	1000	1000	1000	1000	1000
23	1000	1000	1000	1000	1000	1000
24	1000	1000	1000	1000	1000	1000
25	1000	1000	1000	1000	1000	1000
26	1000	1000	1000	1000	1000	1000
27	1000	1000	1000	1000	1000	1000
28	1000	1000	1000	1000	1000	1000
29	1000	1000	1000	1000	1000	1000
30	1000	1000	1000	1000	1000	1000
31	1000	1000	1000	1000	1000	1000
32	1000	1000	1000	1000	1000	1000
33	1000	1000	1000	1000	1000	1000
34	1000	1000	1000	1000	1000	1000
35	1000	1000	1000	1000	1000	1000
36	1000	1000	1000	1000	1000	1000
37	1000	1000	1000	1000	1000	1000
38	1000	1000	1000	1000	1000	1000
39	1000	1000	1000	1000	1000	1000
40	1000	1000	1000	1000	1000	1000
41	1000	1000	1000	1000	1000	1000
42	1000	1000	1000	1000	1000	1000
43	1000	1000	1000	1000	1000	1000
44	1000	1000	1000	1000	1000	1000
45	1000	1000	1000	1000	1000	1000
46	1000	1000	1000	1000	1000	1000
47	1000	1000	1000	1000	1000	1000
48	1000	1000	1000	1000	1000	1000
49	1000	1000	1000	1000	1000	1000
50	1000	1000	1000	1000	1000	1000



**MARKISEMULIGHETER**

- MARKISEMULIGHETER
- SCREENS (solskjerming underside balkong)
- SCREENS (solskjerming i fasedelt)
- INNIFELT SCREEN (solskjerming vindu)

**PROJEKT**  
 Nansenløkka  
 kvartal 1

**ADRESSE**  
 Nansenløkka 6-18  
 1384 Fjellhamn

**BYGGER**  
 SKANSKA

**BYGGER**  
 OBOS

**BYGGER**  
 TBA AS  
 BF REZ AS  
 STU DID

**DATO**  
 13.05.2025

**PROJEKT**  
 Fjellhamn Urbanstrøket, K1  
 Kvartal - E20

**BYGGER**  
 SOM BYGGET

**BYGGER**  
 ARK: 1384045004 K1 - 1384045004





**Prinsippene K1 for markiser og screens**

**Markiser:**  
 Markiser er et system for å kontrollere lys og varme innstrømning i bygninger. De består av horisontale eller vertikale lameller som kan justeres for å la inn eller blokkere sollys. Markiser kan være elektrisk styrt eller manuelle.

**Screens:**  
 Screens er et system for å kontrollere lys og varme innstrømning i bygninger. De består av vertikale lameller som kan justeres for å la inn eller blokkere sollys. Screens kan være elektrisk styrt eller manuelle.

**Markiser og screens:**  
 Markiser og screens er et system for å kontrollere lys og varme innstrømning i bygninger. De består av horisontale eller vertikale lameller som kan justeres for å la inn eller blokkere sollys. Markiser og screens kan være elektrisk styrt eller manuelle.

**MARKISEMULIGHETER**

- SCREENS (solskjerming underside balkong)
- SCREENS (solskjerming i fasadely)
- INNFELT SCREEN (solskjerming vindu)

**PROJEKT**  
 Nansenløkka  
 kvartal 1

**ADRESSE**  
 Nansenløkka 6-18  
 1364 Fjellhamn

**SKANSKA**

**OBOS**

**TEMA NR**  
 BFR24R  
 STU 010

**Dato**  
 13.05.2025

**Prosjekt**  
 Fjellhamn  
 kvartal 1

**Arkitekt**  
 SOM BYGGET

**Arkitekt**  
 ARK

**PROJEKT**  
 Nansenløkka  
 kvartal 1

**ADRESSE**  
 Nansenløkka 6-18  
 1364 Fjellhamn

**SKANSKA**

**OBOS**

**TEMA NR**  
 BFR24R  
 STU 010

**Dato**  
 13.05.2025

**Prosjekt**  
 Fjellhamn  
 kvartal 1

**Arkitekt**  
 SOM BYGGET

**Arkitekt**  
 ARK





TRANSDER  
STUDIO

## Nansenløkka kvartal 1 – Retningslinjer for bruk av solavskjerming

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

### Fargevalg og materialer

All solavskjerming skal følge eksisterende RAL-koder for bygget. Duker skal ha ensartet farge og materiale. Monteringskasser og beslag skal følge byggets eksisterende fargepalett. Det skal kun ettermonteres screens og markiser der fasadekonstruksjonen muliggjør forsvarlig innfesting. Informasjon om plassering framgår i prinsipp tegninger for markiser og screens.

### Retningslinjer for kvartalet (Bygg A, B og C) og rekkehus (Bygg D)

#### Screens

- Standardløsning for innfelte balkonger
- Mulighet for utkragede balkonger

#### Markiser

- Takterrasser/balkonger uten overbygg.  
Primært i øverste etasje, med unntak på takterrasser og mot gårdsrom.

#### Parasoll

- Markterrasser i 1.etg.

### Godkjenningssprosess:

Alle installasjoner må forhåndsgodkjennes av styret. Monteringen må utføres av godkjent leverandør, og dokumentasjon på konstruksjonsmessig egnethet må fremlegges.

### Vedlikehold:

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



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

Selskapsnummer: 2131 Selskapsnavn: NANSENLØKKA KVARTAL 1 BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.