



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

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

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975851966

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		4 981 481	4 603 256
Sum inntekter		4 981 481	4 603 256
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 643 196	5 619 801
Sum kostnader		3 723 066	5 699 671
Driftsresultat		1 258 416	-1 096 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 878	45 198
Sum finansinntekter		51 878	45 198
Annen finanskostnad		623 119	505 257
Sum finanskostnader		623 119	505 257
Netto finans		-571 241	-460 059
Resultat før skattekostnad		687 175	-1 556 474
Årsresultat		687 175	-1 556 474
Totalresultat		687 175	-1 556 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		687 175	-1 556 474
Sum overføringer og disponeringer		687 175	-1 556 474



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		478 896	225 000
Sum varige driftsmidler		478 896	225 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		478 896	225 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 144	41 803
Andre fordringer		6 940	89 758
Sum fordringer		26 084	131 561
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		866 543	581 551
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		866 543	581 551
Sum omløpsmidler		892 627	713 111
SUM EIENDELER		1 371 523	938 111

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			
Udekket tap		7 299 312	7 986 487
Sum opptjent egenkapital		-7 299 312	-7 986 487
Sum egenkapital		-7 299 312	-7 986 487
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 500 122	8 667 748
Øvrig langsiktig gjeld		7 500	7 500
Sum annen langsiktig gjeld		8 507 622	8 675 248
Sum langsiktig gjeld		8 507 622	8 675 248
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 366	68 410
Leverandørgjeld		79 621	113 091
Annen kortsiktig gjeld		80 226	67 850
Sum kortsiktig gjeld		163 213	249 351
Sum gjeld		8 670 835	8 924 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 371 523	938 111



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 394751

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 851 966
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2025

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, 13.05.2025



Organisasjonsnr: 975 851 966
NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 981 481	4 603 256
Sum inntekter		4 981 481	4 603 256
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		3 643 196	5 619 801
Sum kostnader		3 723 066	5 699 671
Driftsresultat		1 258 416	-1 096 415
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		51 878	45 198
Sum finansinntekter		51 878	45 198
Annen finanskostnad		623 119	505 257
Sum finanskostnader		623 119	505 257
Netto finans		-571 241	-460 059
Resultat før skattekostnad		687 175	-1 556 474
Årsresultat		687 175	-1 556 474
Totalresultat		687 175	-1 556 474
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		687 175	-1 556 474
Sum overføringer og disponeringer		687 175	-1 556 474



Organisasjonsnr: 975 851 966
NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		478 896	225 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		478 896	225 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		19 144	41 803
Andre fordringer		6 940	89 758
Sum fordringer		26 084	131 561
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		866 543	581 551
Sum omløpsmidler		892 627	713 111
SUM EIENDELER		1 371 523	938 111
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	7 299 312	7 986 487
Sum opptjent egenkapital	-7 299 312	-7 986 487
Sum egenkapital	-7 299 312	-7 986 487
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 500 122	8 667 748
Øvrig langsiktig gjeld	7 500	7 500
Sum annen langsiktig gjeld	8 507 622	8 675 248
Sum langsiktig gjeld	8 507 622	8 675 248
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 366	68 410
Leverandørgjeld	79 621	113 091
Annen kortsiktig gjeld	80 226	67 850
Sum kortsiktig gjeld	163 213	249 351
Sum gjeld	8 670 835	8 924 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 371 523	938 111



Organisasjonsnr: 975 851 966
NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1227

NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

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:

24. april 2025 kl. 18:00, Asylet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE



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

Camilla fra OBOS er foreslått

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla fra OBOS foreslått. Som protokollvitner velge to eiere blant de fremmøtte.



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.

Vedlegg

- 1. 1227 Årsrapport 2024.pdf
- 2. 1227 Årsregnskap 2024.pdf
- 3. Norbygata 19-21-23 Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
- 4. 1231 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 80 000



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ragnhild Hoem
- Tor Nilsen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Åsmund Floten
- Hanne Hermansen



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rolf Kristian Andersen	Norbygata 23
Styremedlem	Ragnhild Hoem	Vålerenggata 28
Styremedlem	Tor F. Nilsen	Norbygata 23
Styremedlem	Robina Shaheen	Breigata 16 F
Varamedlem	Erlend Tvenning Hansen	Norbygata 19
Varamedlem	Åsmund Floten	Spireaveien 19 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Norbygata 19-23 Bs

Sameiet består av 67 seksjoner.

Norbygata 19-23 Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975851966, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 412

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

Norbygata 19-23 Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2024.

Det har vært avholdt 5 ordinære styremøter i 2024. Styreleder i Norbygata 19-23 er samtidig styreleder i SU og har deltatt på seks SU møter (Samarbeidsutvalget for Jenssens Have), samt prosjektmøter knyttet til de store fellesprosjektene.

Styret har hatt fire større saker i 2024, De fire store prosjektene er:

1. Skifte av leverandør av internett/TV. Etter en tilbudsprosess i regi av SU ble det skiftet fra Telenor til OBOS OpenNet. Det ble skiftet til et moderne fiberanlegg med god kapasitet (1000MB/1000). Skiftet betød også at sameiet ikke lenger dekker TV, dette må beboerne sørge for selv, enten gjennom leverandørene til Obos OpenNet eller via streaming. Som en følge av reduserte kostnader ble også husleien redusert.
2. De fire sameiene i Jenssens Have har fått Obos Prosjekt til utarbeide en vedlikeholdsplan for de neste 10 årene. Planen er ferdig og styret i Norbygata 19-23 har jobbet videre med å behandle denne. Det er flere små og store vedlikeholdsoppgaver som må gjennomføres i perioden. De to største er vannlekkasjer fra bakhagen og ned i boder i garasjeanlegg og at vinduene trenger å skiftes ut. Styret jobber nå sammen med de andre sameiene med å få prissatt de ulike prosjektene slik at det blir mulig å prioritere tidsplan og rekkefølgen på prosjektene. Styret vil komme tilbake med et eget beboermøte i løpet av 2025 om vedlikeholdsplanen.
3. Det er behov for en fasadevask av yttervegger og terrassefronter. Dels fordi de er skitne og dels fordi det er oppdaget noen betongskader i forbindelse med vedlikeholdsplanen som må kontrolleres for å fastslå hva som må utbedres. Fasadevasken vil bli våren 2025 og gjøres i samarbeid med de andre sameiene i Jenssens have. Dettet betyr at alle beboere må tømme sine terrasser i forbindelse med denne vasken. Mer detaljert beskjed kommer når endelig dato for fasadevasken er satt.
4. Lysarmaturene i alle oppganger må skiftes ut til armaturer med led-pærer siden de pærene som er i de gamle ikke lenger produseres. Styret har lagt dette inn i budsjettet for 2025 og de vil bli skiftet i løpet av første halvår.

I tillegg har styret behandlet en rekke mindre saker.

Styret vil påpeke at søppel er et tilbakevendende problem, og ber alle eiere å ta del i en forbedring av forholdene. Mange beboere tror at de bare kan sette fra seg hvitevarer og møbler utenfor utgangene mot Norbygata, noe som medfører masse arbeid og kostnader for fellesskapet. Det er henting av stort søppel 4 ganger i året, hvitevarer, møbler og annet som ikke er vanlig husholdningsavfall skal levers på storsøppeldagene. Hentedagene varsles ved oppslag av vaktmester.



NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 794 288	4 583 762	4 858 000	5 270 000
Andre inntekter	3	187 193	19 494	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 981 481	4 603 256	4 858 000	5 270 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-7 813	-7 438	-7 200	-8 000
Forretningsførerhonorar		-133 480	-126 760	-130 600	-137 000
Konsulenthonorar	7	-96 192	-21 663	-45 000	-120 000
Drift og vedlikehold	8	-369 640	-2 219 001	-875 000	-618 000
Forsikringer		-467 133	-404 244	-445 000	-534 000
Kommunale avgifter	9	-1 035 571	-869 329	-992 000	-1 101 000
Garasjer	10	-199 632	-422 167	-200 000	-220 000
Kostnader sameie	16	-670 771	-851 851	-923 000	-1 020 000
Energi/fyring	11	-144 805	-161 719	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-287 915	-348 275	-370 000	-150 000
Andre driftskostnader	12	-230 244	-187 354	-191 500	-276 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 723 066	-5 699 671	-4 459 170	-4 474 000
DRIFTSRESULTAT		1 258 416	-1 096 415	398 830	796 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	51 878	45 198	0	0
Finanskostnader	14	-623 119	-505 257	-611 000	-611 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-571 241	-460 059	-611 000	-611 000
ÅRSRESULTAT		687 175	-1 556 474	-212 170	185 000
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 556 474		
Reduksjon udekket tap		687 175	0		





NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975 851 966, KUNDENR. 1227

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Leiligheter/lokaler	15	225 000	225 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	253 896	0
SUM ANLEGGSMIDLER		478 896	225 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 144	41 803
Forskuddsbetalte kostnader		2 196	89 758
Andre kortsiktige fordringer	18	4 744	0
Driftskonto OBOS-banken		664 069	581 251
Sparekonto OBOS-banken		202 474	300
SUM OMLØPSMIDLER		892 627	713 111
SUM EIENDELER		1 371 523	938 111
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-7 299 312	-7 986 487
SUM EGENKAPITAL		-7 299 312	-7 986 487
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	8 500 122	8 667 748
Annen langsiktig gjeld	20	7 500	7 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 507 622	8 675 248
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 226	67 850
Leverandørgjeld		79 621	113 091
Påløpte renter		3 366	54 037
Påløpte avdrag		0	14 373
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 213	249 351
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 371 523	938 111
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	389 331	487 021

Oslo, 20.02.2025
Styret i Norbygata 19-21-23 Boligsameie

Rolf Kristian Andersen

Tor F. Nilsen

Robina Shaheen

Ragnhild Hoem



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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 547 508
Garasje	246 060
Ekstra kjellerbod	720
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 794 288

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kundereskontro - Husleie	3
Konvertert Midler fra s. 1231	187 190
SUM ANDRE INNTEKTER	187 193

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket julegave styre for kr 942, jf. noten om andre driftskostnader.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 813.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-74 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 006
Andre konsulentonorarer	-904
SUM KONSULENTHONORAR	-96 192

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-94 236
Drift/vedlikehold VVS	-53 587
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 141
Drift/vedlikehold heisanlegg	-158 677
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-15 000
Egenandel forsikring	-19 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-369 640

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-531 863
Renovasjonsavgift	-503 709
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 035 571

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Leie	-199 632
SUM KOSTNADER GARASJER	-199 632

SUM GARASJER**-199 632****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-144 805
SUM ENERGI / FYRING	-144 805



**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 736
Container	-24 833
Renhold ved firmaer	-190 605
Andre fremmede tjenester	-836
Trykksaker	-124
Andre kostnader tillitsvalgte	-942
Andre kontorkostnader	-6 124
Porto	-125
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 420
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-230 244

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter bank	5 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	642
Kundeutbytte fra Gjensidige	44 027
Andre renteinntekter	1 909
SUM FINANSINTEKTER	51 878

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-623 034
Renter på leverandørgjeld	-85
SUM FINANSKOSTNADER	-623 119

NOTE: 15**LEILIGHETER**

Lokaler	225 000
SUM LEILIGHETER	225 000

NOTE: 16**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 27,85% av B/S Jensens Have.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet.

Andel egenkapital i sameiet for 2024 vil bli inntatt i regnskapet i 2025.



**NOTE: 17****AKSJEKAPITAL****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avsatt felleskostnader for desember 24. Leilighet 59	4 744
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 744

NOTE: 19**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-8 002 912	
Nedbetalt tidligere	827 422	
Nedbetalt i år	152 508	
		-7 022 982

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	7 742	
Nedbetalt i år	45 118	
		-1 477 140

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 500 022
------------------------------------	-------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-7 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-7 500





Til årsmøtet i Norbygata 19-21-23 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Norbygata 19-21-23 Boligsameie som viser et overskudd på kr 687.175. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets 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 selskapet 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 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 selskapets 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 avviklet.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 1780 Gjøvik
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975851966
Telefon: 47 23 01 120



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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 OS

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

47 23 01 20 25 8397 05 0914 975851966



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

24.02.2025 09:18:38

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 973 332	4 099 764	3 973 000	4 371 000
Garasjer		0	111 600	0	0
Andre inntekter	3	-556 078	6 823	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 417 254	4 218 187	3 973 000	4 371 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-612 592	-572 078	-643 500	-668 500
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-8 500	-8 125	-8 200	-8 528
Forretningsførerhonorar		-56 485	-53 645	-55 620	-58 401
Konsulenthonorar	7	-167 602	-152 260	-30 000	-160 000
Drift og vedlikehold	8	-304 994	-360 611	-685 000	-1 153 000
Forsikringer		-10 590	-63 464	-10 000	-12 000
Kommunale avgifter		0	-58 685	0	0
Energi/fyring	9	-1 087 626	-1 155 002	-1 612 000	-1 212 000
TV-anlegg/bredbånd		-76 402	-349	0	0
Andre driftskostnader	10	-951 169	-808 523	-961 500	-1 008 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 355 959	-3 312 742	-4 085 820	-4 366 329
DRIFTSRESULTAT		61 295	905 445	-112 820	4 671
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	24 441	6 274	0	0
Finanskostnader	12	-367	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 074	6 274	0	0
ÅRSRESULTAT		85 369	911 719	-112 820	4 671
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		85 369	911 719		





JENSENS HAVE SAMEIET
ORG.NR. 971 279 508, KUNDENR. 1231

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	65 250
Forskuddsbetalte kostnader		28 294	0
Andre kortsiktige fordringer	13	74 094	0
Driftskonto OBOS-banken		371 419	1 147 873
Skattetrekkkonto OBOS-banken		15 709	15 519
Sparekonto OBOS-banken		692 330	72 184
Sparekonto OBOS-banken II		233	225
SUM OMLØPSMIDLER		1 182 079	1 301 050
SUM EIENDELER		1 182 079	1 301 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		997 087	911 719
SUM EGENKAPITAL		997 087	911 719
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		103 713	311 465
Skyldige offentlige avgifter	14	34 613	33 510
Annen kortsiktig gjeld	15	46 666	44 357
SUM KORTSIKTIG GJELD		184 992	389 331
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 182 079	1 301 050
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025
Styret i Jensens Have Sameiet

Rolf Kristian Andersen

Jan William Haagensen

Anne Victoria Stensøe

Adeel Babar



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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 314 100
Garasjeleie	659 232
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 973 332

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Kapital utbetaling	-672 184
Lading av kjøretøy	112 496
Nøkler	3 610
SUM ANDRE INNETEKTER	-556 078

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-457 506
Påløpte feriepenger	-46 666
Arbeidsgiveravgift	-84 024
Pensjonskostnader	-6 899
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-4 842





Yrkesskadeforsikring	-1 250
Andre personalkostnader	-11 405
SUM PERSONALKOSTNADER	-612 592

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjons-





ordning som tilfredsstillter kravene i denne lov.

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

I tillegg har styret fått dekket sommeravslutning for kr 4 100, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-37 453
OBOS Prosjekt AS	-130 149
SUM KONSULENTHONORAR	-167 602

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-120 286
Drift/vedlikehold VVS	-7 675
Drift/vedlikehold elektro	-13 314
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 756
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 385
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 448
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-93 444
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-3 686
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-304 994

NOTE: 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-6 741
Fjernvarme	-1 080 885
SUM ENERGI / FYRING	-1 087 626

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-23 001
Container	-84 245
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-28 294
Annen leiekostnad	-58 363
Håndverktøy	-8 377
Annet driftsmateriale	-1 469
Lyspærer og sikringer	-1 411
Vaktmestertjenester	-165 999
Vakthold	-513 622





Renhold ved firmaer	-1 710
Snørydding	-28 051
Andre fremmede tjenester	-6 634
Kontor- og datarekvista	-4 795
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 100





Andre kontorkostnader	-725
Telefon u/mva	-13 628
Kontingenter	-2 243
Bank- og kortgebyr	-2 127
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-2 375
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-951 169

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	24 441
SUM FINANSINNTEKTER	24 441

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-367
SUM FINANSKOSTNADER	-367

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Viderefakturering	74 094
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	74 094

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 709
Skyldig arbeidsgiveravgift	-18 904
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-34 613

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-46 666
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-46 666





Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 24.04.25

Selskapsnummer: 1227 Selskapsnavn: NORBYGATA 19-21-23 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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