



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 542 349  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG  
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: 20.05.2025

### 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 987542349

---

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		2 598 429	2 385 937
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 598 429</b>	<b>2 385 937</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	171 148
Annen driftskostnad		1 172 195	1 935 887
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 309 115</b>	<b>2 107 035</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 289 314</b>	<b>278 902</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 116	8 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 116</b>	<b>8 394</b>
Annen finanskostnad		1 032 648	876 648
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 032 648</b>	<b>876 648</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 030 532</b>	<b>-868 254</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>258 782</b>	<b>-589 352</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>258 782</b>	<b>-589 352</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>258 782</b>	<b>-589 352</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		258 782	-589 352
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>258 782</b>	<b>-589 352</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		44 425 200	44 425 200
Sum varige driftsmidler		44 425 200	44 425 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		7 384	7 384
Sum finansielle anleggsmidler		7 384	7 384
Sum anleggsmidler		44 432 584	44 432 584
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		140	358
Andre fordringer		28 704	53 704
Sum fordringer		28 844	54 062
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		373 348	422 408
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		373 348	422 408
Sum omløpsmidler		402 192	476 470
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 834 776</b>	<b>44 909 053</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 528 062	1 269 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 528 062</b>	<b>1 269 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 531 262</b>	<b>1 272 480</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		17 549 711	17 771 115
Øvrig langsiktig gjeld		25 661 800	25 661 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>43 211 511</b>	<b>43 432 915</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>43 211 511</b>	<b>43 432 915</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 610	106 969
Leverandørgjeld		38 058	47 202
Annen kortsiktig gjeld		48 335	49 488
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>92 003</b>	<b>203 659</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>43 303 514</b>	<b>43 636 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 834 776</b>	<b>44 909 053</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 513363

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 987 542 349  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG  
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: 20.05.2025

**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: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 598 429	2 385 937
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 598 429</b>	<b>2 385 937</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	171 148
Annen driftskostnad		1 172 195	1 935 887
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 309 115</b>	<b>2 107 035</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 289 314</b>	<b>278 902</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 116	8 394
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>2 116</b>	<b>8 394</b>
Annen finanskostnad		1 032 648	876 648
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 032 648</b>	<b>876 648</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 030 532</b>	<b>-868 254</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>258 782</b>	<b>-589 352</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>258 782</b>	<b>-589 352</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>258 782</b>	<b>-589 352</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		258 782	-589 352
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>258 782</b>	<b>-589 352</b>



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 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			
Sum varige driftsmidler		44 425 200	44 425 200
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		7 384	7 384
Sum anleggsmidler		44 432 584	44 432 584
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		140	358
Sum fordringer		28 704	53 704
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		28 844	54 062
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		373 348	422 408
Sum omløpsmidler		373 348	422 408
Sum omløpsmidler		402 192	476 470
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 834 776</b>	<b>44 909 053</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 528 062	1 269 280
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 528 062</b>	<b>1 269 280</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 531 262</b>	<b>1 272 480</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 549 711	17 771 115
Øvrig langsiktig gjeld	25 661 800	25 661 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>43 211 511</b>	<b>43 432 915</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>43 211 511</b>	<b>43 432 915</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	5 610	106 969
Leverandørgjeld	38 058	47 202
Annen kortsiktig gjeld	48 335	49 488
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>92 003</b>	<b>203 659</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>43 303 514</b>	<b>43 636 574</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>44 834 776</b>	<b>44 909 053</b>



Organisasjonsnr: 987 542 349  
NORDAHL BRUNS GATE 18 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. 5593

NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i NORDAHL BRUNS GATE 18 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5593>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDAHL BRUNS GATE 18 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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at borettslagets styreleder er møteleder.

### Forslag til vedtak

Carl Fredrik Arntzen er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Ida Sandal signerer protokollen digitalt etter at generalforsamlingen er avsluttet.

### Forslag til vedtak

Ida Sandal er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5593 Nordahl Bruns Gate 18 Årsrapport 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er i år som i fjor foreslått kr 60 000 utbetalt for siste styreperiode for styrets medlemmer. Dette beløpet er ikke inkludert ekstern styreleder da dette honoraret ble vedtatt forskuttert i fjorårets generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse utover ekstern styreleder settes til kr 60 000

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Borettslaget har ingen valgkomité så det er styret i borettslaget som fremmer kandidater til styret.

Borettslaget styre består av en styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem.

Som varslet på Vibbo tidligere i våres så er styreleder og ett varamedlem på valg. Styreleder Carl Fredrik (ekstern) har sagt seg villig til å stille til gjenvalg og det samme gjør varamedlem Elise.

Styremedlemmene Mathilde og Ida er ikke på valg da de ble valgt for to år i fjorårets generalforsamling.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Carl Fredrik Arntzen



Carl Fredrik har vært borettslagets eksterne styreleder siden 2019. Han jobber til daglig som ekstern styreleder for boligselskaper i Oslo.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Elise Greply

**Vedlegg**

1. Tilbud Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag, Carl Fredrik Arntzen 2025-2026.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Carl Fredrik Arntzen	Åsveien 18 D
Styremedlem	Ida Fløtli Barli	Nordahl Bruns gate 18
Styremedlem	Mathilde Sofie Opshaug	Nordahl Bruns gate 18
Varamedlem	Elise Grepsly	Nordahl Bruns gate 18

Styrets medlemmer består i dag av en mann og to kvinner.

### Generelle opplysninger om Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Borettslaget består av 32 andelsleiligheter.

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987542349, og ligger i bydel St. Hanshaugen i Oslo kommune og har adresse Nordahl Bruns gate 18 med tilhørende gårds- og bruksnummer 208/464.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

## STYRETS ARBEID 2024/2025

Det er ikke lengre noe krav for borettslag å ha en årsrapport, men styret finner det naturlig å orientere borettslagets andelseiere om noe av styrets aktivitet siden fjorårets generalforsamling.

Det har stort sett vært et normalt driftsår for borettslaget. Styreleder vil som i fjor rette en stor takk til styrets to boende styremedlemmer som gjør en verdifull innsats for å gjøre Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag til et trivelig borettslag. Borettslaget er heldige som har Ida og Mathilde som styremedlemmer.

Det har som forrige styreperiode vært et veldig godt samarbeid mellom styrets medlemmer. Det avholdes digitale styremøter etter behov og det er hyppig dialog medlemmene mellom, både på telefon og styrets interne WhatsApp gruppe mellom styremøtene.

Styret deler jevnlig informasjon både på Vibbo og på borettslagets Facebookside



## Borettslagets takterrasse

Takterrassen er et naturlig sosialt treffpunkt for mange og det brukes hyppig av flere i borettslaget. Styret minner om at de som ønsker å reservere bruken av takterrassen henvender seg til styret i god tid slik at man unngår dobbeltbookinger. Styret minner også om at det er viktig at man rydder opp etter seg slik at det er hyggelig for de som overtar terrassen.

## Heis

Som styret varslet om i fjorårets årsrapport så er heisen i borettslaget sårbar. Borettslaget har dessverre mange unødvendige kostnader knyttet til bruken av denne. Styret oppfordrer på det sterkeste at heisen brukes så lite som mulig.

Til orientering har vi så langt i 2025 hatt reparasjoner på heis på nesten 100 000 kroner. Det er nesten halvparten av årsbudsjettet for vedlikehold av borettslaget.

## Borettslagets økonomi

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag består av 32 andeler. Det betyr at når det er store kostnader som skal utføres så er det ikke mange å dele kostnadene på (ref. avsnittet over vedrørende heis).

Borettslaget er sårbar for uforutsette kostnader og styret må i år se seg nødt til å hente inn ekstraordinære innbetalinger fra andelseierne for å dekke driften av borettslaget. I skrivende stund vet styret ikke hvor stor en slik innbetaling være, men den er høyst nødvendig for å sikre forsvarlig drift av borettslaget.

## Norsk Brannvern

Styret har avtale med Norsk Brannvern som innebærer blant annet en årlig kontroll av brannvarslere og batteribytte.

## Ventilasjonsrens

Da det er flere år siden borettslaget har gjennomført rens av ventilasjonskanalene vedtok styret i vinter at dette skulle utføres. Aktiv Ventilasjon AS gjennomførte dette og under gjennomføringen viste det seg at det er noen leiligheter som har montert avtrekksvifte på kjøkken direkte i felles ventilasjonskanal. Dette er ikke tillatt og styret vil etter sommeren varsle de andelseiere som har dette montert om at dette må demonteres.

Det er kullfilter som er tillatt montert i borettslaget.

## HMS-ansvar

Styret ønsker å gjøre alle oppmerksom på at beboerne i borettslaget har et eget HMS-ansvar.

Beboerne har blant annet et eget ansvar for at det elektriske anlegget i leiligheten til enhver tid tilfredsstillende gjeldende sikkerhetskrav.

Styret vil også minne om at det ved utløst brannalarm er viktig at ingen tilbakestill eller rører ved alarmpanelet. Dette er svært viktig for at brannvesenet skal kunne utelukke at det ikke har oppstått brann/røykutvikling et annet sted enn der man allerede mistenker at røykvarsleren er utløst.

Dersom man har forsikret seg om at det ikke brenner og er falsk alarm, ring brannvesenet (110) for å informere om dette. Vi minner også om at det ved falsk brannalarm blir vurdert i hvert enkelt tilfelle om beboeren selv må dekke kostnaden for utrykning.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

Det ble ikke gjennomført noen individuelle nedbetalinger av fellesgjeld i 2024

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjett for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eventuell eiendomsskatt følger egne satser.

### Energikostnader

Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i år, og legger til grunn at strømstøtten videreføres. Dermed antar styret at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som for i fjor.

### Drift og vedlikehold

Styret har budsjettert med kr 226 000 som skal dekke løpende vedlikehold av borettslaget.

### Styrehonorar

Borettslaget har de senere årene hatt ekstern styreleder. Ekstern styreleders honorar er forhåndsavtalt og utbetales etterskuddsvis i månedene januar, februar og mars. Det er budsjettert med tilsvarende honorar for styrets øvrige medlemmer som ble godkjent i fjorårets generalforsamling.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i borettslaget og vil utgjøre ca kr 116 000 for 2025.



## Lån

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025. Det månedlige beløpet som andelseiere mottar består av:

- Felleskostnader
- TV/Internett
- Fjernvarme
- A konto renter og avdrag på IN-lån

Budsjettet er basert med en økning på 10 % av *felleskostnadene* fra 1. februar 2025 og *TV/internett* med 6 % fra samme dato (de to øverste kulepunktene over).

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 565852. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

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



## **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Individuell nedbetaling av fellesgjeld**

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30. april og 30. oktober** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

## **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

## **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Internett og TV**

Telenor er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telenor kundetjeneste på telefon 91 50 90 00, eller se på deres hjemmeside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## Større vedlikehold og rehabilitering

Årstell	Tiltak
<b>2025</b>	<b>Rens av ventilasjonskanaler</b>
2023	Nytt tak over trappehus
2022	Maling av trappeoppganger
2022/23	Rehabilitering av radiatorer/varmtvannsrør
2020	All felles belysning i oppgangen ble byttet til LED-armaturer
2018	Utbedring og maling av deler av fasade Det er utført reparasjons- og malearbeid på fasaden i regi av Malercompagniet Oslo AS. Arbeidet omfattet hovedsakelig fasaden som går ut mot Nordahl Bruns gate.
2013	Utskifting fire stk brannrør
2004	Borettslaget ble totalrehabilitert



## 5593 NORDAHL BRUNSGATE 18 BORETTSLAG

### 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. DISPONIBLE MIDLER PR 01.01</b>		<b>272 811</b>	<b>198 640</b>
<i>B. ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</i>			
Årets resultat (se resultatregnskapet)		258 782	-589 352
Økning annen langsiktig gjeld		0	900 000
Fradrag for avdrag på langsiktig lån	17	-221 404	-236 283
Innskudd øremerket bankkonto		0	-194
<b>B. ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER</b>		<b>37 378</b>	<b>74 171</b>
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR 31.12.</b>		<b>310 189</b>	<b>272 811</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	402 192	476 470
Kortsiktig gjeld	-92 003	-203 659
<b>C. DISPONIBLE MIDLER PR. 31.12</b>	<b>310 189</b>	<b>272 811</b>



## NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG ORG.NR 948 225 425, KUNDENR. 5593

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		1 176 949	0	0	1 175 664
Innkrevde felleskostnader	2	1 412 246	2 385 787	2 698 000	1 519 000
Andre inntekter	3	9 234	150	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 598 429</b>	<b>2 385 937</b>	<b>2 698 000</b>	<b>2 694 664</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-16 920	-21 148	-30 000	-18 000
Styrehonorar	5	-120 000	-150 000	-110 000	-126 000
Revisjonshonorar	6	-11 125	-11 950	-10 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-95 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-8 896	-7 500	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-233 271	-995 087	-222 000	-200 000
Forsikringer		-137 753	-132 731	-145 000	-147 000
Kommunale avgifter	9	-224 662	-167 675	-174 000	-258 000
Ladekostnader EL-bil		-11 227	0	0	0
Parkeringsplasser		0	-4 500	0	0
Kostnader sameie		0	0	-40 000	-40 000
Energi/fyring	10	-233 031	-276 013	-315 000	-315 000
TV-anlegg/bredbånd		-133 826	-188 935	-201 000	-126 000
Andre driftskostnader	11	-88 172	-65 791	-84 500	-88 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 309 115</b>	<b>-2 107 035</b>	<b>-1 431 500</b>	<b>1 431 000</b>
<b>DRIFTRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>1 289 314</b>	<b>278 902</b>	<b>1 266 500</b>	<b>1 431 000</b>
<b>DRIFTRESULTAT</b>		<b>1 289 314</b>	<b>278 902</b>	<b>1 266 500</b>	<b>1 431 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/KOSTNADER</b>					
Finansinntekter	11	2 116	8 394	0	0
Finanskostnader	12	-1 032 648	-876 648	-1 052 000	-1 032 648
<b>RESULTAT FINANSINNT./KOST.</b>		<b>-1 030 532</b>	<b>-868 254</b>	<b>-1 052 000</b>	<b>-1 032 648</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>258 782</b>	<b>-589 352</b>	<b>214 500</b>	<b>398 352</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital		0	-589 352		
Til opptjent egenkapital		258 782	0		



### NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG ORG.NR. 987 542 349, KUNDENR. 5593

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	40 025 200	40 025 200
Tomt		4 400 000	4 400 000
Øremerkede bankinnskudd	15	7 384	7 384
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>44 432 584</b>	<b>44 432 584</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		140	358
Forskuddsbetalte kostnader		28 704	49 330
Andre kortsiktige fordringer		0	4 374
Driftskonto OBOS-banken		372 046	421 152
Sparekonto OBOS-banken		1 302	1 256
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>402 192</b>	<b>476 470</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>44 834 776</b>	<b>44 909 053</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Annen egenkapital	16	1 528 062	1 269 280
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 531 262</b>	<b>1 272 480</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	17 549 711	17 771 115
Borettsinnskudd	18	25 661 800	25 661 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>43 211 511</b>	<b>43 432 915</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 584	49 488
Leverandørgjeld		38 058	47 202
Påløpte renter		5 610	88 891
Påløpte avdrag		0	18 078
Annen kortsiktig gjeld	19	10 751	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>92 003</b>	<b>203 659</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>44 834 776</b>	<b>44 909 053</b>
Pantstillelse	20	72 223 600	45 661 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 09.04.2025

Styret i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Carl Fredrik Frog Amtzen /s/

Ida Fløtlien Barli /s/

Mathilde Sofie Opshaug /s/



## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### 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. 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

### 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	997 014
Fjernvarme	282 384
Kabel-TV	114 848
Parkeringsleie	18 000
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	1 186 410
Reg.kapitalkostnader IN I	-9 461
Overført til kapitalkostnader	-1 176 949
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 412 246</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	35
Avviksgebyr iSekk	5 881
Nettinnbetalinger	3 318
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>9 234</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 235.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-646
Fornebu Forvaltning AS	-8 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-8 896</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-25 375
Drift/vedlikehold VVS	-71 630
Drift/vedlikehold elektro	-12 189
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 526
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 697
Kostnader dugnader	-1 855
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-233 271</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-129 897
Renovasjonsavgift	-94 765
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-224 662</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-24 841
Fjernvarme	-208 190
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-233 031</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 598
Annet driftsmateriale	-1 166
Renhold ved firmaer	-61 706
Andre fremmede tjenester	-1 820
Andre kontorkostnader	-780
Telefon u/mva	-236
Bank- og kortgebyr	-2 721
Øreavrunding	-1
Tap på fordringer	-144
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-88 172</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 006
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	110
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>2 116</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 032 648
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 032 648</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Tilgang 2005	40 025 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>40 025 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2004

Gnr.208/bnr.464

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

**NOTE: 15****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 528 062
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>1 528 062</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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 46 år.

Opprinnelig 2008	-19 610 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 726 281
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	196 065
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-16 687 654

Lånet er annuitetslån med flytende rente.

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023	-900 000
Nedbetalt tidligere	12 604
Nedbetalt i år	25 339
	-862 057

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-17 549 711**

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2004	-25 661 800
<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>	<b>-25 661 800</b>

**NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregning IN	-10 751
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-10 751</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	25 661 800
Pantelån	17 549 711
Beregnete IN-forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>43 211 511</b>

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

Bygninger	40 025 200
Tomt	4 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>44 425 200</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til NORDAHL BRUNSGATE 18 BORETTSLAG.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

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

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

## Urkedal, Hans Petter

Partner

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

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-23 12:34:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: OSZY6-1EEJE-EXTEW-7NN2K-HXDJM-0MCKF

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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### 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.

21 av 28



# Tilbud ekstern styreledelse

## Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Oslo / 09.04.2025



Vedlegg 2

ns Gate 18 Borettslag, Carl Fredrik Arntzen, 2025-2026.pdf



## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet, slik at beboerne får svar innen rimelig tid på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både digitalt og fysisk**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse.



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag org nr 987 542 349 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale

### § 1 Oppdragets varighet

Carl Fredrik Arntzen velges som ekstern styreleder for Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag for en periode på ett år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for ett år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 12 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling.
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeider forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anviser og betaler fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

### § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseier med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.



## § 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 72 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales med 1/3 i perioden januar 2026 til og med mars 2026.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, møter med utbygger eller andre, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreleder vervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 290 pr time eks mva.

Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/ Carl Fredrik Arntzen har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag

Vedlegg 2

Tilbud Nordahl Bruns Gate 18 Borettslag, Carl Fredrik Arntzen 2025-2026.pdf



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.25 og er åpent for avstemning i 5 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.25

Selskapsnummer: 5593 Selskapsnavn: NORDAHL BRUNS GATE 18 BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Carl Fredrik Arntzen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Ida Sandal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse utover ekstern styreleder settes til kr 60 000

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Carl Fredrik Arntzen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Elise Greply



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.