



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 825 954 082  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NYEGAARDSKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: 29.05.2025

### 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, 25.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 825954082

---

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		11 145 740	10 476 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 145 740</b>	<b>10 476 734</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		597 081	696 010
Annen driftskostnad		10 094 913	9 856 505
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 691 993</b>	<b>10 552 515</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>453 747</b>	<b>-75 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 553	9 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 553</b>	<b>9 520</b>
Annen finanskostnad		494	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>494</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 059</b>	<b>9 520</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>520 806</b>	<b>-66 261</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>520 806</b>	<b>-66 261</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>520 806</b>	<b>-66 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		520 806	-66 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>520 806</b>	<b>-66 261</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>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 972	46 448
Andre fordringer		258 483	198 869
Sum fordringer		332 455	245 316
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 305 347	1 704 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 305 347	1 704 488
Sum omløpsmidler		2 637 802	1 949 804
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 637 802</b>	<b>1 949 804</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 805 780	1 284 974
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 805 780</b>	<b>1 284 974</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 805 780</b>	<b>1 284 974</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		686 423	442 276
Annen kortsiktig gjeld		145 599	222 554
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>832 022</b>	<b>664 830</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>832 022</b>	<b>664 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 637 802</b>	<b>1 949 804</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 509201

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 825 954 082  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NYEGAARDKVERTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: 29.05.2025

#### 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, 24.06.2025



Organisasjonsnr: 825 954 082  
NYEGAARDSKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 145 740	10 476 734
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 145 740</b>	<b>10 476 734</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		597 081	696 010
Annen driftskostnad		10 094 913	9 856 505
<b>Sum kostnader</b>		<b>10 691 993</b>	<b>10 552 515</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>453 747</b>	<b>-75 781</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		67 553	9 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>67 553</b>	<b>9 520</b>
Annen finanskostnad		494	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>494</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>67 059</b>	<b>9 520</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>520 806</b>	<b>-66 261</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>520 806</b>	<b>-66 261</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>520 806</b>	<b>-66 261</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		520 806	-66 261
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>520 806</b>	<b>-66 261</b>



Organisasjonsnr: 825 954 082  
NYEGAARDSKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		73 972	46 448
Andre fordringer		258 483	198 869
Sum fordringer		332 455	245 316
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 305 347	1 704 488
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 305 347	1 704 488
Sum omløpsmidler		2 637 802	1 949 804
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 637 802</b>	<b>1 949 804</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 805 780	1 284 974



Sum opptjent egenkapital	1 805 780	1 284 974
Sum egenkapital	1 805 780	1 284 974
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	686 423	442 276
Annen kortsiktig gjeld	145 599	222 554
Sum kortsiktig gjeld	832 022	664 830
Sum gjeld	832 022	664 830
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 637 802	1 949 804



Organisasjonsnr: 825 954 082  
NYEGAARDSKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

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. 2921

NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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 26. mai kl. 09:00 og lukker 29. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2921>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer 2024
6. Fullmakt til reklamasjon garasjeanlegg - kun eiere av p-plass kan stemme
7. Maling av vegger
8. Innglassing
9. Styrehonorar
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE



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

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Mari Jensen Aamodt og Liv Karin Eidsaunet er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. Revisjonsberetning.pdf
2. Regnskap 2024.pdf
3. 2921 Avdelingsregnskap 2024.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer 2024

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,- for år 2024.

Honorar er budsjettert med 500 000kr. Honorar per styremøte settes til 1750kr, som potensielt utgjør 87 500kr (10 styremøter med samtlige deltakere) av styrets totale honorar. Resten av honoraret fordeles etter innsats lagt inn gjennom perioden.

Basert på et honorar på 412.000kr: Per pers/tillitsvalgt 5%. Styreleder tillegg (20%), nestleder - Liv Karin og Jon-Henrik har hatt sentrale roller gjennom perioden (13%), gjenstående fordeles. Et styremøte inkluderer styremøte + for/etterarbeid.

Fordeling 2025:

Styreleder:

Ivan: 8750,- (styremøter) + 27467 (Styreleder tillegg) = 36217,-

Øystein: 8750,- (styremøter) + 20600 (5%) + 54933 (Styreleder tillegg, 8mnd) + 33460 (ford.pot) = 117783,-

Styremedlemmer:

Liv Karin: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 53560 (13%) + 27240 (ford.pott) = 120650,-

Jon-Henrik: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 53560 (13%) + 27240 (ford. pott) = 120650,-

Dalina: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 12500 (ford. pot) = 52350,-

Mari: 19250 (styremøter) + 20600 (5%) + 12500 (ford. pot) = 52350,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-



Sak 6

## Fullmakt til reklamasjon garasjeanlegg - kun eiere av p-plass kan stemme

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Garasjeeierne gir med dette styret fullmakt til å reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av p-plass, på nye feil og mangler som måtte oppstå i perioden frem til avsluttet garantitid.

Det er fortsatt en del feil og stans, slik at det er behov for at styret har fullmakt til å fremme reklamasjoner på vegne av alle som eier p-plass i Nyegaardskvartalet ES.

Siste rapport fra leverandøren om garasjeanleggets (plattformenes) tilstand følger vedlagt.

### Styrets innstilling

Styret ønsker fullmakt til å reklamere på vegne av samtlige garasjeeiere.

### Forslag til vedtak

Garasjeeierne gir med dette styret fullmakt til å reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av p-plass, på nye feil og mangler som måtte oppstå i perioden frem til avsluttet garantitid.

### Vedlegg

4. Rapport Produsent P-system NK.pdf

Sak 7

## Maling av vegger

Forslag fremmet av:  
Erlend Tangen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Maling av vegger - Ett strøk. Dette bør kunne gjøres på dugnad.

Maling av gulv + kant med Epoxy maling i samme farge som er utenfor på gulvet ved trappene.

Håper dette kan gjennomføres og at det settes av midler til dette. Det er tross alt en av inngangene til våre hjem.

Vi har foreløpig kun referert til rommet foran heisdøren på garasjenivå ved Vitaminveien 16, men vi går ut fra at det samme vil gjelde andre tilsvarende lokaliteter. Det har vi ikke sjekket, men jeg kan gjerne være med en (eller flere) representant for styret og se på det.

Hva farger angår må styret få uttale seg. Vegger er enkelt å male, mens evt. epoxybelegg på gulv er mer krevende (må kanskje involvere profesjonelle) og forutsetter at området avstenges under tørkeperioden.

### Styrets innstilling

Styret er positiv, også til at man bør vurdere dette utført på dugnad.



## Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å pusse opp rommene foran heisdørene ved inngang fra garasjenivå.

## Sak 8

### Innglassing

#### Forslag fremmet av:

Aida Sehovic

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker meg tilbud for borettslaget på innglassing av balkongene vår.

Vi bor i Nycoveien 8 i 5 etg. Vi har ikke noe tak og kunne tenkt oss det.

I den forbindelse så tenkte vi at det er mulig å hente inn et felles tilbud slik at vi får en felles avtale, retningslinjer og felles utbygger. Det må selvfølgelig godkjennes av styret.

Så kan alle enheter bestemme selv om de har behov for det eller ikke.

#### Styrets innstilling

Styret ønsker å beholde et helhetlig inntrykk av sameiet. Innglassing av balkonger vil medføre en stor kostnad for sameiet, dersom man skal foreta en slik endring på alle balkonger. Dersom man åpner for enkelttilfeller (om tillatt av Oslo Kommune) vil dette endre uttrykket, og være søknadspliktig.

Ifølge tilsvarende sameier som har undersøkt saken, er regelen fra Oslo Kommune at en slik endring gjelder alle eller ingen. Dvs at kapital-inndrivelse vil skje fra hver enkelt eier. I tillegg foreligger det krav fra OBRE pga økt fare for brann og røykspredning ved innglassing, foretaket må i tillegg prosjekteres og ivareta branntekniske krav.

Styret anbefaler ikke vedtatt.

#### Forslag til vedtak

Det utarbeides retningslinjer og innhentes tilbud for mulighet for beboere å innglasse balkonger om de ønsker

## Sak 9

### Styrehonorar

#### Forslag fremmet av:

Ivan Uthus

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Det foreslås at styrets godtgjørelse settes til et fast beløp som indeksreguleres hvert år. I dag så må styret på hvert årsmøte "be om" en godtgjørelse for innsatsen i foregående år i en egen sak på årsmøtet. De færreste jobber har en lønnpolicy der man først etter å ha jobbet et år får vite hva slags lønn man får (og at man er avhengig av godviljen til 250 boenheter for faktisk å få lønn i det hele tatt). For å øke motivasjonen for å delta i styret, foreslår jeg at godtgjørelsen til styret i stedet settes til et fast beløp. Beløpet settes til det styret ber om i godtgjørelse for 2024 (alternativt til kroner 500.000 som styret ba om i 2024 (som godtgjørelse for 2023)). Godtgjørelsen tas inn i budsjettet og indeksreguleres hvert år, med første regulering i 2026. Styret står (som i dag) fritt til å fordele godtgjørelsen mellom medlemmene etter hvor mye ansvar de har.

## Forslag til vedtak

Godtgjørelsen til styret settes til et fast beløp lik det som bes om for 2024 (alternativt 500.000 kroner). Godtgjørelsen indeksreguleres etter SSB sin konsumprisindeks for hvert budsjett som utarbeides."

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

Informasjon fra valgkomiteen:

Hei,

Dette er oversikt fra valgkomiteen over status og kandidater for de forskjellige vervene i styret:

### Styreleder

Øystein Olsen: Ikke på valg. Sitter til 2026.

### Styremedlemmer

Liv Karin Eidsaunet: På valg. Stiller til gjenvalg.

Dalina Sol Farnandez: På valg.

Jon-Henrik Solberg Piela: Ikke på valg, sitter til 2026.

Mari Jensen Aamodt: Ikke på valg, sitter til 2026.

Styremedlem kandidater for 2 år (2 skal velges):

Liv Karin Eidsaunet, Vitaminveien 22.

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "De siste to årene har jeg hatt gleden av å bidra i driften av vårt sameie - den siste perioden som nestleder. Det er viktig for meg å ivareta sameiet på en god og økonomisk bærekraftig måte, samtidig som vi sikrer trivsel og et godt bomiljø for alle beboere. Jeg ønsker å fortsette dette arbeidet, og stiller til gjenvalg i år.

Kort om meg: Jeg er 24 år, og jobber til daglig som interiørarkitekt. Min samboer og jeg har bodd i sameiet siden 2021 og trives svært godt. Jeg elsker jobben min og investerer mye tid der, men ellers er jeg både sosialt og fysisk aktiv. Min hverdag består av mange baller i lufta og høyt tempo, samtidig som jeg er veldig hjemmekjær og opptatt av å finne roen hjemme. Mine nøkkelegenskaper i styrearbeidet er evnen til å holde oversikt og struktur i den daglige driften, samt bidra med et skarpt blikk, og å være analytisk og løsningsorientert."

Malene Oma Ljunggren, Vitaminveien 22.



Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 20 år gammel, studerer organisasjonspsykologi, HR og ledelse på BI (første året), og har bodd i sameiet siden det sto ferdig i 2020. Jeg trives veldig godt her, og ønsker nå å bidra mer aktivt til fellesskapet.

Det bor mange unge her, og jeg synes det er viktig at vi også har en stemme inn i styrets arbeid. Jeg kunne tenke meg å være et bindeledd mellom de yngre beboerne og styret, og bidra til god kommunikasjon og samarbeid. Jeg er opptatt av at vi skal ha et godt fellesskap her, der alle føler seg inkludert og trives.

Gjennom studiene mine har jeg fått innsikt i både samarbeid, kommunikasjon og ledelse, noe jeg tror kan komme godt med i styrearbeid. Jeg er engasjert, ansvarsbevisst og opptatt av at sameiet vårt skal være et trygt og trivelig sted å bo.

Jeg håper å få muligheten til å bidra positivt i styret og ser fram til eventuelt å være med på å utvikle fellesskapet videre."

**Thomas Haugen, Nycoveien 18.**

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er utdannet politi og jobber i Politidirektoratet innen beredskap og krisehåndtering.

Jeg har bodd i sameiet siden det ble bygget og synes det har vært driftet bra de siste årene, og dette gjør at jeg ønsker å ta del i dette arbeidet. Da jeg jobber turnus kan jeg også utføre oppgaver som må foregå på dagtid.

Jeg har sittet i utallige styreverv opp gjennom tiden i alt fra borettslagsstyre, idrettslag og frivillige organisasjoner. Derfor føler jeg meg også kompetent til å gå inn i et styreverv som dette.

Jeg er opptatt av fornuftig drift og gjennomføring av tiltak som øker beboernes trivsel og sikkerhet."

**Truls Rakfjord, Nyvoveien 14.**

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Mitt navn er Truls Rakfjord, og jeg har bodd i Nyegaardskvartalet siden april 2024. Til daglig jobber jeg som kommunikasjonsrådgiver i Forsvaret, og har tidligere erfaring fra retail, mediebyrå og operative stillinger i Forsvaret. Jeg har utdanning innen kommunikasjon og markedsføring fra Tromsø og Oslo, og har praktisert disse fagområdene de siste 8–9 årene.

Jeg har erfaring som styreleder i et boligsameie, riktignok noe mindre i størrelse enn Nyegaardskvartalet. Jeg ønsker å stille som kandidat til styret fordi jeg vil bidra i beslutningene som angår våre felles verdier i sameiet – og jeg tror jeg har mye å tilføre styrearbeidet."

**Varamedlemmer (2 år)**

**Susann Aanensen.** På valg. Stiller ikke til gjenvalg

**Marte Myhre.** På valg. Stiller til gjenvalg.

Varamedlem kandidat for 2 år:

**Marte Myhre, Vitaminveien 26.**

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er 46 år og flyttet inn i Vitaminveien 26 høsten 2023, og bor her med mine to barn på 14 og 12 år som bor hos meg 50%. Jeg jobber som lege (gynekolog) og forsker, og driver min egen praksis. Har ca 10 års erfaring fra flere styreverv i Legeforeningen, både som leder og medlem. Har også vært tillitsvalgt ved OUS. Jeg har erfaring med praksisdrift, økonomi og personalansvar fra min legepraksis. Jeg har dessverre ingen teknisk kompetanse. Jeg er opptatt av at miljøet i borettslaget skal være ryddig, ordentlig, og tillegg at dette skal være et hyggelig sted å bo. Jeg synes vi har blitt tatt veldig godt imot allerede, og håper å bli bedre kjent med mange av de som bor her etterhvert. Jeg og barna kommer nok til å bli boende her i årene fremover. Jeg er en sosial, aktiv og positiv person, og er glad for å kunne bidra der det er behov."



## Valgkomite

Ivan Uthus. På valg. Stiler til gjenvalg

Azra Sarancic. På valg. Stiller til gjenvalg.

Kandidater til valgkomiteen for 1 år:

**Azra Sarancic, Vitaminveien 20.**

Valgkomiteen har mottatt følgende introduksjonstekst: "Jeg er ferdig utdannet fra UiO master i molekylær biologi, jobber på Rikshospitalet som avdelingsingeniør på Patologi. Jeg har 3 barn. I starten var jeg vara medlem på Nyegaardskvartalet. Jeg vil gjerne være i valgkomiteen fordi jeg vil gjerne bidra til noe i Nyegaardskvartalet."

**Ivan Uthus, Vitaminveien 16.**

Introtekst: "Jeg er 51 år og bor i Vitaminveien 16 sammen med mine 3 barn (på halv tid). Har jobbet i valgkomiteen i Nyegaardskvartalet i tre år. Har tidligere erfaring med valgkomitearbeid over mange år i Frankrikegården på Torshov. Har også gjennomført kurs i valgkomitearbeid hos OBOS. Jobber med IT i et lite konsultantselskap. Er for tiden utleid til Lånkassen der jeg jobber som løsningsarkitekt. Ønsker å bidra til å finne gode kandidater til styret i årene som kommer."

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Liv Karin Eidsaunet
- Malene Oma Ljunggreen
- Thomas Haugen
- Truls Rakfjord

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marte Myhre

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Azra Sarancic
- Ivan Uthus



## Styrets årsrapport

### Årsmelding Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

#### Generelt om sameiet:

- Forretningsfører/ Regnskap: OBOS
- Revisor: BDO
- Forsikring: Trygg Forsikring
- 256 enheter, byggeår 2020
- Organisasjonsnummer: 825954082

#### Styrets sammensetning og arbeidsfordeling 2024 – 2025

Ivan Banasevic, Styreleder (Mai 2024 – oktober 2024)

*Vibbo, oppfølging økonomi, HMS, daglig drift og reklamasjoner.*

Øystein Olsen, Styreleder (Oktober 2024 →)

*Vibbo, oppfølging økonomi, HMS, nøkler, oppfølging av serviceavtaler, daglig drift og reklamasjoner.*

Liv Karin Eidsaunet, Styremedlem (Nestleder)

*Vibbo, oppfølging økonomi, administrere beboere, nøkler, oppfølging av serviceavtaler, daglig drift og reklamasjoner.*

Jon-Henrik Solberg Piela, Styremedlem

*Vibbo, oppfølging økonomi, hage og uteareal, daglig drift og reklamasjoner.*

Dalina Sol Fernandez, Styremedlem

*Gjesteleiligheter, Ad-hoc.*

Mari Jensen Aamod, Styremedlem

*Vibbo, HMS, hage og uteareal*

Susann Tangerud Aanensen, Varamedlem

Marte Myhre, Varamedlem

Styret har siden det var konstituert behandlet om lag 110 styresaker, 1000 unike korrespondanser på Vibbo, mottatt/behandlet 1333 e-poster, opprettet om lag 20 reklamasjoner.

#### Økonomi

Sameiets økonomi har de siste årene vært på «bedringens vei» etter flere år med lav likviditet, og har nå oppnådd en mer bærekraftig tilstand. Kontinuerlig arbeid med blant annet reklamasjoner har spart oss for mye fremtidige utgifter, i tillegg til at vi har holdt utgifter på et lavt nivå. I høst mottok vi et rettsforlik fra utbygger på 750.000NOK. Høyt fokus på å følge med på utgiftsposter i form av serviceavtaler, vedlikeholdsarbeid m.m. og



fortløpende se etter muligheter for å kutte kostnader og effektivisere drift, resulterer i at vi går med overskudd denne perioden. P.t har sameiet om lag 1,8MNOK på sparekonto, i tillegg til om lag 1,3MNOK på driftskonto.

De kommunale avgiftene økte mye i 2024 og forventes å øke også de neste årene. I tillegg vil endt garantitid medføre at sameiet må ta flere kostnader for egen regning. Det er derfor nødvendig med en solid buffer, samt å ha kontroll på sameiets øvrige kostnader, for å unngå at felleskostnadene øker mer enn nødvendig.

## Reklamasjoner

### Garasjeanlegg

En del av garasjeeierne benyttet advokat Christian Engelstad fra advokatfirmaet Brækhus, over flere år for å lande saken rundt mangler ved garasjeanlegg. Partene møttes i Oslo Tingrett i september og har inngått forlik. De garasjeeierne som deltok i søksmålet har fått informasjon om utfallet av denne saken.

Styret vil fortsette å reklamere til utbygger på nye feil som måtte oppstå i tiden fremover, se egen sak i årsmøtet.

### Tidligere saker:

- Hekker, busker og beplantning.
- Tappevannsanlegg/trykkvariasjoner/temperatur.
- Vannansamling i garasje.
- Feildimensjonert avfallsanlegg næring.

Nyegaardskvartalet ES kom til rettsforlik med Nordr Norge AS og Nordr Bolig AS i sak 24-030907TVI-TOSL/04 september 2024.

### Øvrig

Sameiets øvrige reklamasjoner behandles og løses fortløpende.

### Styremøter og styrets arbeid

Styrets viktigste saker den siste perioden har vært å få kontroll på reklamasjoner, rettsforlik, økonomi, inngåtte avtaler og driftssituasjon. Det blir avholdt styremøte hver måned, samt hyppigere ved behov. Et typisk styremøte varer 2 timer. Styret har behandlet om lag 110 styresaker i styremøter, samt daglige avklaringer via «whatsapp», telefon eller e-post. Beboere har også blitt kontinuerlig informert gjennom nyhetssaker på Vibbo.

Vi er stolte over at alle behandlede saker har blitt enstemmig vedtatt eller avslått. Årsaken til dette er godt styrearbeid, styrets sammensetning og mye sunn fornuft.

Styret ber alle beboere om å fortsette sitt bidrag via henvendelser til oss. Gi oss også gjerne beskjed om noe av styrets arbeid kan forbedres.

### Vedlikehold av bygningsmassen og drift:

#### Generelt

Det har ikke vært utført eller planlegges ikke for større vedlikehold eller endring av bygningsmassen inneværende eller kommende periode.

#### Vaktmester

Mars 2025 var siste måned med Vaktmester Andersen som vår leverandør av vaktmestertjenester, avtalen ble sagt opp etter misnøye med leveranser foretatt. Siste måned med drift var gratis, som en kompensasjon for mangler. Nytt firma, Karlsens Vaktmestertjeneste AS, tiltrådte i april – i denne sammenheng har sameiet gått fra en leverandør som skal gjøre alle tjenester til å splitte opp leveransene med forskjellige profesjonelle



aktører. På denne måten er det enklere å holde god oversikt over leveransene. Verde Hageplanlegging og vedlikehold står for gartner tjenester. Window Dressing for vask av fellesarealer og fasade.

#### Vanningsanlegg

Styret utreder for- og innhenter tilbud på å etablere vanningsanlegg på takterasser. Dette er en investering for å holde liv i grøntarealer som erfaringsmessig ellers vil være svært kostnadsdrivende å skifte ut hver sesong; på lang sikt vil vanningsanlegget spare sameiet for store summer til innkjøp av ny beplantning, gartner- og vanningstjenester.

#### Fasadevask

Vask av fasade, vask av utside av balkonger samt utvendig vask av vinduer i fellesareal starter 16.juni. Arbeidet vil pågå over flere dager.



Bygdøy Allé 2  
0257 Oslo  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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

### 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 sameiet 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)

Remme Dokumentnr: 3HTFX-0PSF7-ZIQUJ-EZJNH-MTJJE-ESV58



## ÅRSREGNSKAPET

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

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

## Resultat

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

## Kommentarer regnskap

Styrehonorar er høyere er budsjett samt årsmøtevedtak og skyldes utbetaling av tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med rettssak. Andre inntekter avviker fra budsjett grunnet innbetaling av forlik. Konsulenthonorar avviker fra budsjett grunnet juridisk bistand.

## Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 805 780,-.

## Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

## Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE ORG.NR. 825 954 082, KUNDENR. 2921

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	9 865 668	10 196 088	9 925 000	11 482 000
Ladeinntekter EL-bil		118 962	13 680	100 000	100 000
Andre inntekter	3	1 161 110	266 967	150 000	150 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>11 145 740</b>	<b>10 476 734</b>	<b>10 175 000</b>	<b>11 732 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-73 784	-86 010	-70 000	-70 000
Styrehonorar	5	-523 297	-610 000	-499 999	-500 000
Revisjonshonorar	6	-22 891	-25 032	-25 000	-26 000
Forretningsførerhonorar		-333 400	-316 620	-335 500	-352 000
Konsulenthonorar	7	-311 818	-105 247	-100 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-3 371 612	-2 485 187	-2 695 000	-2 437 000
Forsikringer		-569 499	-500 954	-540 000	-648 000
Kommunale avgifter	9	-2 894 587	-2 472 627	-2 889 000	-3 281 000
Energi/fyring	10	-895 714	-1 018 667	-1 080 000	-1 080 000
TV- anlegg/bredbånd		-446 790	-1 142 355	-477 000	-490 000
Andre driftskostnader	11	-1 248 603	-1 789 816	-1 140 000	-1 402 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-10 691 993</b>	<b>-10 552 515</b>	<b>-9 851 499</b>	<b>-10 486 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>453 747</b>	<b>-75 781</b>	<b>323 501</b>	<b>1 246 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	67 553	9 520	0	0
Finanskostnader	13	-494	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>67 059</b>	<b>9 520</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>520 806</b>	<b>-66 261</b>	<b>323 501</b>	<b>1 246 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		520 806	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-66 261		



**NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE**  
**ORG.NR. 825 954 082, KUNDENR. 2921**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		73 972	46 448
Forskuddsbetalte kostnader		126 937	198 869
Andre kortsiktige fordringer	14	6 998	0
Energiavregning	15	124 549	0
Driftskonto OBOS-banken		194 749	1 694 414
Sparekonto OBOS-banken		1 073 012	10 074
Sparekonto OBOS-banken II		1 037 586	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 637 802</b>	<b>1 949 804</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 637 802</b>	<b>1 949 804</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	1 805 780	1 284 974
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 805 780</b>	<b>1 284 974</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		145 669	197 981
Leverandørgjeld		686 423	442 276
Energiavregning		0	24 573
Annen kortsiktig gjeld	17	-70	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>832 022</b>	<b>664 830</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 637 802</b>	<b>1 949 804</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2025

Styret i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie



Øystein Olsen /s/  
/s/  
Liv Karin Eidsaunet  
/s/

Mari Jensen Aamodt /s/

Jon-Henrik Solberg Piela

Dalina Sol Fernandez /s/

**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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader, bolig	8 994 708
Bredbånd	477 000
Garasje	366 300
Felleskostnader, næring	87 420
Refusjon TV/bredbånd	-59 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>9 865 668</b>

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

Rettsforlik	750 000
Loppemarked	466
Opprydding kundereskontro	25
Utleie av gjesteleilighet	166 182
Nettinnbetalinger	4 325
Nøkler	840
Erstatning Try Forsikring, faktura fra 2023	239 272



---

<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 161 110</b>
-----------------------------	------------------

---

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

Arbeidsgiveravgift	-73 784
--------------------	---------

---

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-73 784</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 523 297. 498 250,- er styrehonorar, resterende er utbetaling av tapt arbeidsfortjeneste i forbindelse med rettsak.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 891.

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

Juridisk bistand	-100 471
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 017
OBOS Prosjekt	-91 035
Prosjekt Planung	
AS	-19 688
TAKSTEKSPERTEN AS	-37 483
Opak A/S	-37 125

---

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-311 818</b>
-----------------------------	-----------------

---

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

Drift/vedlikehold bygninger	-186 552
Drift/vedlikehold VVS	-161 848
Drift/vedlikehold elektro	-42 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-866 576
Drift/vedlikehold heisanlegg	-472 864
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-46 570
Drift/vedlikehold brannsikring	-695 976
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-674 144
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-185 023
Kostnader leiligheter, lokaler	-18 750
Egenandel	
forsikring	-6 000

---

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 371 612</b>
---------------------------------	-------------------

---

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

Vann- og avløpsavgift	-1 975 303
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-918 468
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 894 587</b>

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

Elektrisk energi	-524 947
Fjernvarme	-364 111
Andre fyringskostnader	-6 655
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-895 714</b>

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

Container	-15 951
Håndverktøy	-4 236
Annet driftsmateriale	-290
Vaktmestertjenester	-466 440
Vakthold	-243 580
Renhold ved firmaer	-487 173
Andre fremmede tjenester	-16 340
Trykksaker	-9
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 600
Andre kontorkostnader	-2 645
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-5 786
Velferdskostnader	-3 428
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 248 603</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 965
Renter av sparekonto i OBOS-banken	60 252
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 336
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>67 553</b>

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

Renter på leverandørgjeld, Oslo kommune	-494
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-494</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Faktura 51754287 - Brann. Og Redningsetaten, viderefakturert i 2025	1 481
---	-------



Faktura 1419 - EL STRØM AS, viderefakturert i 2025	3 262
Leilighet mangler faktura for november, må faktureres i 2025	2 255
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>6 998</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 231 569
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-1 231 569</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	184 488
Fjernvarme	1 171 630
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>1 356 118</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>124 549</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Etttersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 16****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Andel bolig	1 693 104	1 103 012
Andel parkering	292 314	289 188
Andel næring	-179 639	-107 227
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 805 780</b>	<b>1 284 973</b>

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

Gebyr og fakturaomkostninger	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>70</b>



## 2921 - Nyegaardskvartalet Es

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	BO2921	PA2921	NZE2921	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
INNKR. FELLESKOSTN.	9 411 948	366 300	87 420	9 865 668
LADEPUNKT	118 962	0	0	118 962
ANDRE INNTEKTER	1 156 205	0	4 905	1 161 110
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>10 687 115</b>	<b>366 300</b>	<b>92 325</b>	<b>11 145 740</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	-70 194	-2 121	-1 469	-73 784
STYREHONORAR	-497 831	-15 047	-10 419	-523 297
REVISJONSHONORAR	-22 422	0	-469	-22 891
FORR.FØRERHONORAR	-326 565	0	-6 835	-333 400
KONSULENTHONORAR	-216 323	-91 035	-4 459	-311 818
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 095 030	-200 023	-76 559	-3 371 612
FORSIKRINGER	-557 824	0	-11 675	-569 499
KOMMUNALE AVGIFTER	-2 894 587	0	0	-2 894 587
ENERGI / FYRING	-856 724	0	-38 989	-895 714
KABEL- / TV-ANLEGG	-444 246	0	-2 544	-446 790
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-1 180 950	-54 948	-12 704	-1 248 603
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-10 162 697</b>	<b>-363 174</b>	<b>-166 122</b>	<b>-10 691 993</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>524 418</b>	<b>3 126</b>	<b>-73 797</b>	<b>453 747</b>
<b>FINANSINTEKT/KOSTNAD</b>				
FINANSINTEKTER	66 168	0	1 385	67 553
FINANSKOSTNADER	-494	0	0	-494
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>65 674</b>	<b>0</b>	<b>1 385</b>	<b>67 059</b>



Tekst	BO2921	PA2921	NZE2921	Sum
<b>RESULTAT</b>	<b>590 092</b>	<b>3 126</b>	<b>-72 412</b>	<b>520 806</b>

Vedlegg 3

22 av 28

2921 Avdelingsregnskap 2024.pdf



Oslo, 29.04.25

## Innledning

Denne rapporten er utarbeidet i forbindelse med en teknisk kontroll av parkeringssystemene på Nygårdskvartalet. Kontrollens utgangspunkt var tre gjentatte hendelser i februar og mars 2025, hvor det ble registrert feil knyttet til posisjonssensorer og/eller strømtilførsel – herunder hendelser den 4. februar, 17. mars og 23. mars. Disse feilene ble håndtert og utbedret fortløpende av enten Metrisk eller brukere på stedet, men uten at en entydig rotårsak ble avdekket.

Som følge av dette ble det i slutten av mars besluttet å engasjere eksperter fra Wohr Autoparksysteme GmbH, produsenten av systemet, for å gjennomføre en grundigere teknisk kontroll og eventuelt gjennomføre justeringer. Hensikten var å få en vurdering av systemets tekniske tilstand, samt å identifisere mulige tiltak som kan redusere sannsynligheten for nye avvik.

Kontrollen ble gjennomført i perioden 08.04.2025–13.04.2025 av Thilo Hösel, en erfaren tekniker med spesialisering på Wohrs PP 501-plattformssystemer. Arbeidet inkluderte visuell inspeksjon, funksjonstesting, gjennomgang av montasje og vurdering av programvare.

Rapporten dokumenterer omfanget av kontrollen og hvilke forhold som ble undersøkt. Det understrekes at dette er en foreløpig rapport, ettersom fullstendig dokumentasjon på installert programvare og eventuelle anbefalte tiltak fra leverandøren ikke forelå ved ferdigstillingen. Rapporten må derfor leses med forbehold om at ytterligere informasjon kan komme til.

## Omfang og metodikk

Formålet med kontrollen var å innhente en teknisk vurdering av parkeringssystemets tilstand og funksjonalitet på inspeksjonstidspunktet.

Inspeksjonen ble ikke initiert som en fullstendig teknisk revisjon, men som en målrettet gjennomgang av utvalgte komponenter og funksjoner, med utgangspunkt i tidligere innrapporterte avvik.

Wohr Autoparksysteme GmbH, som er produsent av systemet, stilte med en av sine seniortechnikere, Thilo Hösel, som har omfattende erfaring med kontroll og service av Wohr PP 501-plattformssystemer. Kontrollarbeidet ble gjennomført på stedet i uke 15 og 16

Metodikken som ble benyttet inkluderte:

- Visuell inspeksjon av plattformer, slitasjedeler, sensorer og styreenheter
- Kontroll av bevegelsesmønstre og respons ved styring
- Funksjonstesting av nøkkelkomponenter
- Gjennomgang av driftslogger og eventuell feilkodehistorikk.
- Samtaler med Metrisk sitt driftspersonell for å innhente opplysninger om driftsopplevelse og rapporterte problemer



Inspeksjonen ble i hovedsak gjennomført uten demontering av komponenter, og uten adgang til full teknisk dokumentasjon for enkelte deler av anlegget. Dette innebærer at funnene i rapporten må forstås innenfor rammene av en overflatisk og funksjonsbasert vurdering, og ikke som en komplett systemverifikasjon.

### **Observasjoner og foreløpige funn**

Inspeksjonen av parkeringssystemene i perioden 08.04.2025–13.04.2025 avdekket ingen tekniske avvik ved anlegget slik det fremsto på kontrolltidspunktet. Gjennomgangen omfattet sentrale komponenter som plattformer, sensorer, styringssystemer og slitasjedeler, og det ble rapportert om god funksjonalitet på tvers av de undersøkte enhetene.

Montasjen ble også vurdert, uten at det ble identifisert avvik i installasjonen. Det ble heller ikke registrert feil i den eksisterende programvaren. Systemets respons, posisjonering og funksjon var i henhold til forventningene.

I forbindelse med kontrollen ble det likevel installert en ny versjon av styringsprogramvaren. Den oppdaterte versjonen inneholder funksjonalitet som gjør det mulig for plattformene i større grad å "søke tilbake" til korrekt posisjon dersom det skulle oppstå midlertidig posisjonstap. Dette reduserer sannsynligheten for fremtidige systemavvik og er ment som et forbedrende tiltak.

Mvh

Gjermund Halså Øyri

Prosjekteringsleder Metrisk Robotparkering AS



## 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 26.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 29.05.25

Selskapsnummer: 2921 Selskapsnavn: NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

### 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>Kjersti Hjelset er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Mari Jensen Aamodt og Liv Karin Eidsaunet 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 2024

Styrets godtgjørelse settes til 500 000,-

- For  
 Mot

## Sak 6 Fullmakt til reklamasjon garasjeanlegg - kun eiere av p-plass kan stemme

Garasjeeierne gir med dette styret fullmakt til å reklamere til utbygger på vegne av alle eiere av p-plass, på nye feil og mangler som måtte oppstå i perioden frem til avsluttet garantitid.

- For  
 Mot

## Sak 7 Maling av vegger

Årsmøtet vedtar å pusse opp rommene foran heisdørene ved inngang fra garasjenivå.

- For  
 Mot

## Sak 8 Innglassing

Det utarbeides retningslinjer og innhentes tilbud for mulighet for beboere å innglasse balkonger om de ønsker

- For  
 Mot

## Sak 9 Styrehonorar

Godtgjørelsen til styret settes til et fast beløp lik det som bes om for 2024 (alternativt 500.000 kroner). Godtgjørelsen indeksreguleres etter SSB sin konsumprisindeks for hvert budsjett som utarbeides."

- For  
 Mot



Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Liv Karin Eidsaunet
- Malene Oma Ljunggreen
- Thomas Haugen
- Truls Rakfjord

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Marte Myhre

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Azra Sarancic
- Ivan Uthus



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.