



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 975 821 102  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NYGÅRD TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 975821102

---

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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 106 000	10 228 501
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 106 000</b>	<b>10 228 501</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	285 250
Annen driftskostnad		7 110 573	16 621 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 407 233</b>	<b>16 907 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 698 767</b>	<b>-6 678 560</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		197 142	179 414
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>197 142</b>	<b>179 414</b>
Annen finanskostnad		2 337 807	2 105 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 337 807</b>	<b>2 105 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 140 665</b>	<b>-1 926 072</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 558 102</b>	<b>-8 604 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 558 102</b>	<b>-8 604 631</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 558 102</b>	<b>-8 604 631</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 558 102	-8 604 631
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 558 102</b>	<b>-8 604 631</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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>			
Investeringer i aksjer og andeler		6 560	6 560
Sum finansielle anleggsmidler		6 560	6 560
Sum anleggsmidler		6 560	6 560
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		68 325	166 181
Andre fordringer		411 241	
Sum fordringer		479 566	166 181
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 564 697	2 393 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 564 697	2 393 183
Sum omløpsmidler		3 044 263	2 559 364
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 050 823</b>	<b>2 565 924</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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>			
Udekket tap		31 809 313	33 367 415
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-31 809 313</b>	<b>-33 367 415</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-31 809 313</b>	<b>-33 367 415</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		33 991 555	35 447 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>33 991 555</b>	<b>35 447 590</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>33 991 555</b>	<b>35 447 590</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 994	13 462
Leverandørgjeld		592 046	237 391
Annen kortsiktig gjeld		264 540	234 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>868 580</b>	<b>485 749</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>34 860 135</b>	<b>35 933 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 050 823</b>	<b>2 565 924</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 360595

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 975 821 102  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: NYGÅRD TERRASSE BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 975 821 102  
NYGÅRD TERRASSE BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		11 106 000	10 228 501
<b>Sum inntekter</b>		<b>11 106 000</b>	<b>10 228 501</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		296 660	285 250
Annen driftskostnad		7 110 573	16 621 811
<b>Sum kostnader</b>		<b>7 407 233</b>	<b>16 907 061</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 698 767</b>	<b>-6 678 560</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		197 142	179 414
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>197 142</b>	<b>179 414</b>
Annen finanskostnad		2 337 807	2 105 486
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 337 807</b>	<b>2 105 486</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 140 665</b>	<b>-1 926 072</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 558 102</b>	<b>-8 604 631</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 558 102</b>	<b>-8 604 631</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 558 102</b>	<b>-8 604 631</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 558 102	-8 604 631
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 558 102</b>	<b>-8 604 631</b>



Organisasjonsnr: 975 821 102  
NYGÅRD TERRASSE BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<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>			
Investeringer i aksjer og andeler		6 560	6 560
Sum finansielle anleggsmidler		6 560	6 560
Sum anleggsmidler		6 560	6 560
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		68 325	166 181
Andre fordringer		411 241	
Sum fordringer		479 566	166 181
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 564 697	2 393 183
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 564 697	2 393 183
Sum omløpsmidler		3 044 263	2 559 364
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 050 823</b>	<b>2 565 924</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Udekket tap	31 809 313	33 367 415
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-31 809 313</b>	<b>-33 367 415</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-31 809 313</b>	<b>-33 367 415</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	33 991 555	35 447 590
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>33 991 555</b>	<b>35 447 590</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>33 991 555</b>	<b>35 447 590</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 994	13 462
Leverandørgjeld	592 046	237 391
Annen kortsiktig gjeld	264 540	234 896
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>868 580</b>	<b>485 749</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>34 860 135</b>	<b>35 933 339</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 050 823</b>	<b>2 565 924</b>



Organisasjonsnr: 975 821 102  
NYGÅRD TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1203

NYGÅRD TERASSE BOLIGSAMEIE



## Velkommen til årsmøte i NYGÅRD TERASSE BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Auditoriet på Etterstad videregående skole.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring i husordensreglene om støy
8. Elektronisk låsesystem for sameiet
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i NYGÅRD TERASSE BOLIGSAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Kristina Elise Bennin er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

### Vedlegg

1. NYGÅRD TERRASSE BOLIGSAMEIE Årsregnskap 2025.pdf
2. Kommentarer til årsregnskap 2025.pdf
3. 1203 Nygård Terrasse Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
4. Styrets arbeid\_2025.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 270.000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000



Sak 7

## Endring i husordensreglene om støy

Forslag fremmet av:

Eirik Solbø Lie, Seksjonsnr. 63, Etterstadsletta 88

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Endring av punkt 9 i Husordensreglene. Endringene er uthevet i fet skrift.

Beboerne plikter å sørge for ro i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Støy som er forårsaket av håndverksmessig arbeid skal begrenses til følgende tider:

07.00 - 21.00 på hverdager

08.00 - 18.00 på lørdager

Særlig støyende håndverksarbeid, eksempelvis pigging og boring i betong skal avsluttes kl 19:00 på hverdager og varsles med nabovarsel.

Det skal være ro på søndager og andre helligdager.

Styrets innstilling

Styret er positive til foreslått endring av punkt 9 i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Husordensreglene punkt 9 endres. Endringene er uthevet i fet skrift. Beboerne plikter å sørge for ro i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Støy som er forårsaket av håndverksmessig arbeid skal begrenses til følgende tider: 07.00 - 21.00 på hverdager 08.00 - 18.00 på lørdager Særlig støyende håndverksarbeid, eksempelvis pigging og boring i betong skal avsluttes kl 19:00 på hverdager og varsles med nabovarsel. Det skal være ro på søndager og andre helligdager.

Sak 8

## Elektronisk låsesystem for sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forrige årsmøte ba styret undersøke muligheten for å innføre et enkelt og funksjonelt elektronisk låsesystem for borettslaget. Et som betjenes med eks. nøkkelbrikke, kodepanel og/eller mobilapp.

Styret har undersøkt flere alternative løsninger for elektronisk låsesystem for sameiet. Den løsningen styret mener er mest aktuell er iLOQ Home. Det er et digitalt system for adgangskontroll som er enkel i bruk og tilbyr flere gode funksjoner.



Ved valg av iLOQ Home vil det bli installert en hybrid-leser til hver oppgang. Den kan låses opp med nøkkel, nøkkelbrikke (FOB) eller mobiltelefon med installert iLOQ Home app. Mobiltelefonen låser opp oppgangsdøren enten ved å holde telefonen inntil leseren eller ved å fjernopplåse den i appen.

Mobilappen har én lisens pr. seksjon. Seksjonseier kan dele ut "mobilnøkler" fra sin lisens uten merkostnad.

Installasjonskostnad for iLOQ Home : kr 217 780,-  
Årlig lisenskostnad (165 leiligheter): kr 59 194,-

Alternativ kan sameiee beslutte å ikke ha iLOQ Home mobilapp, kun hybrid-leser.  
Installasjonskostnaden blir den samme.  
Årlig lisenskostnad vil da være kr 22 200,-

Merk! Det finnes ingen løsning for tilkobling til leilighetsdører med iLOQ Home. Dette er et system kun for oppgangsdørene. Til leilighetsdørene tilbys opsjon med Nimly Code med og uten nettkobling. Dette er en smartlås med nødnøkkel og må bestilles og betales av hver enkelt seksjonseier som ønsker det.

#### Styrets innstilling

Styret mener kostnaden ved denne løsningen er for høy i forhold til nytten og at løsningen er begrenset ved at den ikke kan brukes på dører inn til leilighetene.

#### Forslag til vedtak

Sameiet anskaffer ikke elektronisk låsesystem nå. Styret står fritt til å anskaffe et elektronisk låsesystem hvis de finner en løsning som er funksjonell, enkel og gir god verdi i forhold til kostnaden.

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Balsnes

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Ihle Krogstad
- Tone E Fagerbakk

#### Vedlegg

1. VALGKOMITEEN I NYGÅRD TERRASSE INNSTILLER FØLGENDE PERSONER.pdf

Sak 10

## Valgkomite



## Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Marius Eide Wrengbo
- Venche Fagerbakk



## NYGÅRD TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 975821102, KLIENTNR. 1203

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 027 050	10 228 501	11 127 000	11 393 000
Andre inntekter	3	78 950	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 106 000</b>	<b>10 228 501</b>	<b>11 127 000</b>	<b>11 393 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-36 660	-35 250	-36 000	-38 000
Styrehonorar	5	-260 000	-250 000	-260 000	-270 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-12 125	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-265 235	-255 035	-263 000	-274 835
Konsulenthonorar		-28 800	-45 410	-30 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-754 479	-10 641 771	-791 000	-766 300
Forsikringer		-1 588 787	-1 376 292	-1 662 000	-1 861 440
Kommunale avgifter	8	-2 478 607	-2 280 652	-2 589 850	-2 721 937
Energi/fyring	9	-721 689	-732 165	-800 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-398 629	-452 428	-453 000	-500 000
Andre driftskostnader	10	-861 847	-825 933	-893 000	-931 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 407 233</b>	<b>-16 907 061</b>	<b>-7 793 850</b>	<b>-8 095 492</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 698 767</b>	<b>-6 678 560</b>	<b>3 333 150</b>	<b>3 297 508</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	197 142	179 414	145 000	155 000
Finanskostnader	12	-2 337 807	-2 105 486	-2 438 000	-2 162 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 140 665</b>	<b>-1 926 072</b>	<b>-2 293 000</b>	<b>-2 007 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 558 102</b>	<b>-8 604 631</b>	<b>1 040 150</b>	<b>1 290 508</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-8 604 631		
Reduksjon udekket tap:		1 558 102	0		



### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	6 560	6 560
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 560</b>	<b>6 560</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		68 325	166 181
Forskuddsbetalte kostnader		411 241	0
Driftskonto OBOS-banken		1 636 071	854 973
Sparekonto OBOS-banken		928 625	1 538 210
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 044 263</b>	<b>2 559 364</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 050 823</b>	<b>2 565 924</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-31 809 313	-33 367 415
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-31 809 313</b>	<b>-33 367 415</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	33 991 555	35 447 590
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>33 991 555</b>	<b>35 447 590</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		252 040	234 896
Leverandørgjeld		592 046	237 391
Påløpte renter		11 994	13 462
Annen kortsiktig gjeld	16	12 500	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>868 580</b>	<b>485 749</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 050 823</b>	<b>2 565 924</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026

Styret i Nygård Terrasse Boligsameie

Erling Balsnes

Ernst Erik Hempel

Tone Elisabeth Fagerbakk

Marianne Ihle Krogstad

Elin Hoel

### NOTE 1



## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

## INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 402 654
Garasje	170 976
TV/internett	453 420
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 027 050</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Tilvalg	78 950
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>78 950</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-36 660</b>

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



## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 -260 000

**SUM STYREHONORAR -260 000**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -9 139

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon -12 500

**SUM REVISJONSHONORAR -12 500**

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -193 955

Drift/vedlikehold VVS -93 688

Drift/vedlikehold elektro -62 458

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -324 572

Drift/vedlikehold brannsikring -12 239

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -17 087

Drift/vedlikehold søppelanlegg -45 156

Kostnader dugnader -5 325

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -754 479**

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -1 511 563

Renovasjonsgebyr -967 045

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 478 607**

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -721 689

**SUM ENERGI / FYRING -721 689**

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie -5 015

Container -40 516

Skadedyrarbeid/soppkontroll -37 082

Diverse utstyr -1 994

Vaktmestertjenester -450 649

Renhold ved firmaer -283 895

Andre driftskostnader -4 437

Trykksaker -1 380

Andre kostnader tillitsvalgte -9 139

Andre kontorkostnader -8 012

Porto -1 180

Kontingenter -11 550

Gave, ikke fradragsberettiget -1 089

Bank- og kortgebyr -5 248



Øreavrunding	40
Velferdskostnader	-700
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-861 847</b>

## NOTE 11

### FINANSINNETEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	150 784
Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 205
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 578
Andre renteinntekter	2 535
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>197 142</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-1 665 910
Pantegjeldsrenter	-671 897
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 337 807</b>

## NOTE 13

### AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balansført verdi: 6 560,-

Sameiets eierandel i Etterstad Kabel TV AS er 10,371%

Egenkapital pr 31.12.24 er 1 825 000

Resultatet i 2024 var 42 000

## NOTE 14

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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



## NOTE 15

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 22 år.

-25 388

Opprinnelig 2021

920

Nedbetalt tidligere

431 348

Nedbetalt i år

703 908

-24 253 664

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,44 %. Løpetiden er 30 år.

-10 500

Opprinnelig 2024

000

Nedbetalt tidligere

9 982

Nedbetalt i år

752 127

-9 737 891

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-33 991 555**

## NOTE 16

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsatt revisjonshonorar 2025

-12 500

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-12 500**



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjettert og skyldes at det ved en feil ble budsjettert med for høye felleskostnader.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene til drift og vedlikehold ble lavere enn budsjettert og redusert mva på kommunale avgifter.

### Resultat

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

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 175 683.

### Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Nygård Terrasse Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygård Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### 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 for MKE, 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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 3

12015 Nygård Terrasse Boligsameie Revisjonsberetning sameie 2025.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Oslo, 5. mars 2026  
**Tell Norge AS**

*Thomas Olsen*

Thomas Olsen  
statsautorisert revisor



## **Styrets arbeid i 2025**

Styrets sammensetning i regnskapsåret framgår av årsrapporten.

### **Styremøter**

Styret har gjennomført 12 styremøter i 2024.

I tillegg har det vært gjennomført møter med OBOS Eiendomsforvaltning.

### **Nytt nøkkelsystem**

Styret har i 2025 arbeidet med vurdering av nytt nøkkelsystem for sameiet.

Bakgrunnen var behov for økt sikkerhet, bedre kontroll ved tap av nøkler og å hindre uautorisert kopiering.

Det ble innhentet tilbud fra flere leverandører. Etter en samlet vurdering vedtok styret i desember 2025 å inngå avtale om nytt låsesystem med Access Låsspesialisten.

### **Vaktmestertjenester**

Avtalen med tidligere vaktmesterleverandør ble avsluttet våren 2025 grunnet mangelfull leveranse.

Fra 1. mai 2025 ble det inngått avtale med ny leverandør. Overgangen har i hovedsak fungert tilfredsstillende, selv om det har vært enkelte innkjøringsutfordringer.

Styret følger leveransen tett og evaluerer tjenesten løpende.

### **Forsikring / vannskader**

Sameiets skadehistorikk på vannskader har medført en stadig økende forsikringspremie. Siste halvår 2024 og i hele 2025 har det vært betydelig færre vannskader enn tidligere, og styret benyttet anledningen til å innhente tilbud fra flere forsikringsaktører. Det ble ikke inngått noen ny avtale i 2025, men det ser ut til at forsikringspremien kan reduseres med minst 500.000 i en avtale som forhandles frem i 2026.

Styret vil fortsatt ha fokus på forebyggende tiltak for å redusere risiko for vannskader og andre forsikringssaker.

### **Dugnad**

Vårdugnaden ble gjennomført i mai med meget godt oppmøte og god stemning. Det ble luket, klippet, malt, oljet, plantet og raket. Etterpå var det en hyggelig samling med grillmat og drikke.

Styret vil takke alle som deltok. Det ble gjort en god jobb med å gjøre uteområdene våre til noe alle i sameiet har glede av.



## **Vedlikehold - uteareal**

Sameiet har et flott uteområde som vi tar godt vare på, til glede for alle beboere. Det er lagt ned betydelig arbeid i vedlikehold av grøntarealene gjennom året, med planting av nye planter, lusing og gjødsling av plen, trær og øvrige beplantninger.

Styret vil rette en stor takk til alle frivillige hjelpere. Innsatsen er til stor hjelp for sameiet og bidrar samtidig til at vi sparer utgifter til gartnertjenester.

Sykelhusene er blitt vasket, malt og råtnede planker er skiftet ut. Bord og benker har også fått byttet treverk der det har vært nødvendig.

Trappen ned til kortgarasjen er reparert og har fått nytt rekkverk.

Ødelagte betongfliser er byttet ut på lekeplassen ved 86–88 og ved sittegruppen utenfor 102.

Grønske over inngangspartiene og mose langs gangveiene er fjernet ved hjelp av høytrykksspyling.

Oslo kommune har i løpet av året anlagt en ny gang- og sykkelvei nedenfor sameiet. Anleggsarbeidet har medført en del ekstra arbeid og oppfølging fra styret både mot entreprenør og Bymiljøetaten.

## **Vedlikehold – innemiljø**

Det har vært en del tilfeller av varmtvannsberedere som ikke har fungert. Vi har hatt stor nytte av service- og vedlikeholdsavtalen vi har Andenæs VVS som har vært raskt til stede for reparasjoner og service.

Styret har fulgt opp reklamasjonssaker etter vindu- og dørprosjektet.

## **Energisparende tiltak**

Styret har arbeidet med utredning av ulike energisparende tiltak som solcelleanlegg, energibrønner. Etter lansering av Norgespris avventer styret videre arbeid på området.

I september vedtok styret å inngå avtale om Norgespris på strøm for fellesområdene og ladeanlegget, noe som forventes å gi betydelige besparelser for sameiet.

## **Fremtidige prosjekter**

Stang terrasse har satt i gang et prosjekt med utskifting av vannledningsnett/stigerør. Styret holdes informert om fremgang og resultat av prosjektet med tanke på tilsvarende prosjekt i eget sameie.

## **Etterstad Kabeltv (EKTv)**

Styret har vært representert i styret i EKTv i 2025.

## **Etterstad Vel**

Styret har i 2025 ikke hatt noen aktiv rolle i Etterstad Vel.



Alle møteprotokoller ligger inne på Etterstad.no så alle kan orientere seg om hva som skjer i nærområdet vårt.

## Vibbo

Styret ønsker at flest mulig i sameiet bruker Vibbo, både eiere og leietakere.

Dette er en veldig nyttig app både for beboere og styret, og du kan også legge til og endre din e-postadresse og mobiltelefonnummer i appen.

På Vibbo.no og i Vibbo-appen kan du enkelt lese nyheter fra styret og finne informasjon om felleskostnader, boligopplysninger og kontaktinformasjon til styret. I appen kan du også se meldinger fra naboene dine, og en fin oversikt over praktisk informasjon.

Om det er noe du ønsker å informere om eller invitere naboene til kan du enkelt legge ut et oppslag i appen. Du kan også kommentere på andres saker og avtale ting med naboene. Funksjonen passer godt til å for eksempel varsle om oppussingsarbeid eller foreslå sosiale aktiviteter.

Du velger selv om du vil få varsel om «alt som skjer» eller «kun det viktigste». Om du ikke har blitt invitert enda kan du enkelt be om å bli lagt til ved å laste ned appen og skrive inn hvor du bor. Du trenger altså ingen sosiale medier for å bli med.



## **VALGKOMITEEN I NYGÅRD TERRASSE INNSTILLER FØLGENDE PERSONER**

### **Som leder for 2 år foreslås: (gjenvalg)**

Erling Balsnes, Etterstadsletta 102 [erling.balsnes@gmail.com](mailto:erling.balsnes@gmail.com)

### **Som styremedlemmer for 2 år foreslås: (gjenvalg)**

Marianne Krogstad, Etterstadsletta 96,  
[mariannekro@outlook.com](mailto:mariannekro@outlook.com)

Tone E. Fagerbakk, Etterstadsletta 108,  
[tone.fagerbakk@wemail.no](mailto:tone.fagerbakk@wemail.no)

### **Styremedlemmer ikke på valg:**

Elin Hoel, Etterstadsletta 88, [elin.hoel@outlook.com](mailto:elin.hoel@outlook.com)

Ernst Erik Hempel, Etterstadsletta 90, [ernsterik@gmail.com](mailto:ernsterik@gmail.com)

### **Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Venche Fagerbakk, Etterstadsletta 106,  
[fagerbakk108@hotmail.com](mailto:fagerbakk108@hotmail.com)

Marius Eide Wrengbro, Etterstadsletta 98, [eide.marius@live.no](mailto:eide.marius@live.no)

Valgkomiteen

Marius Eide Wrengbro (sign)

Venche Fagerbakk (sign)



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 1203 Selskapsnavn: NYGÅRD TERASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim