



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 081 267
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 23.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 335 303	18 862 704
Sum inntekter		18 335 303	18 862 704
Kostnader			
Lønnskostnad		680 785	853 468
Annen driftskostnad		14 193 338	19 830 566
Sum kostnader		14 874 123	20 684 034
Driftsresultat		3 461 180	-1 821 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		293 761	230 644
Sum finansinntekter		293 761	230 644
Annen finanskostnad		29	490
Sum finanskostnader		29	490
Netto finans		293 732	230 154
Resultat før skattekostnad		3 754 912	-1 591 176
Årsresultat		3 754 912	-1 591 176
Totalresultat		3 754 912	-1 591 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 754 912	-1 591 176
Sum overføringer og disponeringer		3 754 912	-1 591 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 313	56 601
Andre fordringer		555 740	659 273
Sum fordringer		578 053	715 874
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 058 193	3 495 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 058 193	3 495 634
Sum omløpsmidler		7 636 246	4 211 509
SUM EIENDELER		7 636 247	4 211 510

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 878 955	2 124 043
Sum opptjent egenkapital		5 878 955	2 124 043
Sum egenkapital		5 878 955	2 124 043
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		1 462 862	1 780 058
Skyldige offentlige avgifter		19 277	21 130
Annen kortsiktig gjeld		275 154	286 279
Sum kortsiktig gjeld		1 757 293	2 087 467
Sum gjeld		1 757 293	2 087 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 636 247	4 211 510



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 408533

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 081 267
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 335 303	18 862 704
Sum inntekter		18 335 303	18 862 704
Kostnader			
Lønnskostnad		680 785	853 468
Annen driftskostnad		14 193 338	19 830 566
Sum kostnader		14 874 123	20 684 034
Driftsresultat		3 461 180	-1 821 330
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		293 761	230 644
Sum finansinntekter		293 761	230 644
Annen finanskostnad		29	490
Sum finanskostnader		29	490
Netto finans		293 732	230 154
Resultat før skattekostnad		3 754 912	-1 591 176
Årsresultat		3 754 912	-1 591 176
Totalresultat		3 754 912	-1 591 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 754 912	-1 591 176
Sum overføringer og disponeringer		3 754 912	-1 591 176



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		22 313	56 601
Andre fordringer		555 740	659 273
Sum fordringer		578 053	715 874
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		7 058 193	3 495 634
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 058 193	3 495 634
Sum omløpsmidler		7 636 246	4 211 509
SUM EIENDELER		7 636 247	4 211 510
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 878 955	2 124 043
Sum opptjent egenkapital	5 878 955	2 124 043
Sum egenkapital	5 878 955	2 124 043
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 462 862	1 780 058
Skyldige offentlige avgifter	19 277	21 130
Annen kortsiktig gjeld	275 154	286 279
Sum kortsiktig gjeld	1 757 293	2 087 467
Sum gjeld	1 757 293	2 087 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 636 247	4 211 510



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5700

Nydalen Kvarter Sameie



Velkommen til årsmøte i Nydalen Kvarter Sameie

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

Dato for årsmøtet:

6. mai 2024 kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-060 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Møtested

Kart til møterommet:

<https://link.mazemap.com/2WT4cxj4>

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport
6. Årsregnskap
7. Fastsettelse av styrehonorarer
8. Honorar for tid brukt i tvist med leverandør
9. Energikartlegging og avtrekksvarmepumpe
10. Montering av vannmåler for varmt tappevann
11. Låsbart avfallsskur for papp og isopor
12. Vaktmesters arbeidsoppgaver
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Nydalen Kvarter Sameie



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på 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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Gjennomgang av årsrapporten for 2023

Styrets innstilling
Styret foreslår at årsrapporten godkjennes

Forslag til vedtak
Årsrapporten godkjennes

Vedlegg
1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2023, på kr. 3.754.912 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital



Vedlegg

2. Årsregnskap.pdf

Sak 7

Fastsettelse av styrehonorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for perioden 2023/2024 foreslås satt til kr 600.000.

Av det foreslåtte totale honoraret på kr 600 000, er allerede 222 000 forhåndsvedtatt til Jardar som ekstern styreleder. Det foreslås at de resterende beløpet på kr 378 000 foreslås fordelt mellom styre- og varamedlemmene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 600.000

Sak 8

Honorar for tid brukt i tvist med leverandør

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

3 av styrets medlemmer brukte i styreperioden 2023-2024 et stort antall timer på en tvist mot en av sameiets leverandører knyttet til slutfaktura for utførte arbeider. Styrets holdning var at fakturaen ikke var i samsvar med hva som var avtalt i forkant, og vi holdt tilbake en betydelig del av kostnaden. Etter mange møter, befaringer og mye korrespondanse på epost, fikk vi i all hovedsak gjennomslag for vårt krav, og kr 363 875 inkl mva ble kreditert. Vårt anslag er at tid medgått i saken for de 3 styremedlemmene ligger på ca 60-70 timer.

Forslag til vedtak

Et ekstra honorar på kr 27 500 vedtas utbetalt, og fordeles mellom de 3 medlemmene av styret etter medgått tid i saken

Sak 9

Energikartlegging og avtrekksvarmepumpe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På oppdrag fra styret gjennomførte OBOS Prosjekt en energikartlegging av sameiet i 2023. Målet med kartleggingen var å finne ut hvilke tiltak som kan gi sameiet de beste «kost/nytte» løsningene for å spare på



energibruk og redusere kostnader. Kartleggingen besto først av en befaring av sameiets bygninger, fellesarealer og teknisk infrastruktur, før styret senere mottok en rapport med råd og konklusjoner. Halvparten av kostnaden med selve kartleggingen ble dekket av ENOVA-støtte.

Presentasjon fra OBOS Prosjekt

På årsmøtet vil en representant fra OBOS Prosjekt gå gjennom hovedfunnene i energikartleggingen av sameiet vårt, og svare på eventuelle spørsmål.

Avtrekksvarmepumpe

Konklusjonen i rapporten fra OBOS Prosjekt, anbefaler vårt sameie installasjon av avtrekksvarmepumpe, som gjenvinner avkastluft ved avtrekksvarmepumpe. Regnestykket for avtrekksvarmepumpe i energirapporten, viser at det gir en energibesparelse som er marginalt for lav til å utløse ENOVA-støtte (18,4 %, mens kravet er 20 %). Styret ønsker derfor, i samråd med OBOS Prosjekt eller annen uavhengig rådgiver sameiet engasjerer, og se på muligheten til å iverksette et supplerende tiltak, slik at vi kommer over de 20 % besparelse som trengs for å kvalifisere til støtte fra ENOVA. Styret vil derfor be om vedtak fra årsmøtet på å gå videre med avtrekksvarmepumpe pluss eventuelt supplerende tiltak, som et eget prosjekt i 2024/2025.

Forslag til vedtak:

Styret får mandat til å jobbe videre med prosjekt for installasjon av avtrekksvarmepumpe i sameiet. Samt undersøke mulighetene for supplerende tiltak for å kvalifisere prosjektet til støtte fra ENOVA. OBOS Prosjekt eller annet tilsvarende firma kan engasjeres for å bistå styret med

- Tilbudsinnhenting fra entreprenører, samt befaringer med disse
- Sammenstilling og evaluering av tilbud, inkl innstille på entreprenør til styret
- Søke om støtte til ENOVA
- Eventuelle oppklarende møter med entreprenører sammen med styret
- Annen bistand/rådgivning som er hensiktsmessig i prosessen

Endelig vedtak om prosjekt treffes først av et ordinært eller ekstraordinært årsmøte, da med prosjektbudsjett, innstilling av entreprenør og valg av finansieringsløsning.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak forslås vedtatt

Sak 10

Montering av vannmåler for varmt tappevann

Forslag fremmet av:

Lars Rollag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Montering av vannmåler for varmt tappevann i hver enkelt leilighet slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk og ikke etter størrelsen på leiligheten. Dette vil ha en positiv effekt både med hensyn på miljø og utgifter. Sameiet inngår avtale med egnet firma for montering og løsning for månedlig avregning av forbruk.

Saken ble også fremmet på Årsmøtet i 2023 uten at styret i løpet av et helt år har klart å presentere et forslag til løsning for sameierne - OBOS Prosjekt ble leid inn sommeren 2023.

Styrets innstilling

Styret viser til energikartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt, som anbefaler avtrekksvarmepumpe som det mest effektive tiltaket for vårt sameie for å redusere energikostnader og spare penger. Dersom avtrekksvarmepumpe kommer på plass, vil også regnestykket for å investere i individuelle målere for varmtvann bli dårligere enn i dag, da det totale energiforbruket går ned. Kostnadene ved å gjennomføre tiltaket + administrasjon vil bli større enn besparelsene, dog er argumentet som står igjen for å støtte forslaget rettferdighetsprinsippet.

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår at det monteres vannmålere på varmt tappevann i hver leilighet. Avregning skal skje månedlig.

Sak 11

Låsbart avfallsskur for papp og isopor

Forslag fremmet av:

Lars Rollag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Avfallsskur for papp og isopor. Nåværende løsning for kasting av papp fungerer ikke. Beboerne bruker uforholdsmessig lang tid på å rive opp papp i småbiter for at de skal passe inn i de nye bittesmå lukene. De nye lukene er i tillegg utformet på en slik måte at det er stor fare for å skade seg når man kaster pappen. Løsningen hvor man kan kaste større papp mellom kl 07 og 09 på torsdager er ikke tilfredsstillende for alle.

Styrets innstilling

Styret er kjent med utfordringene med papp og papiravfall i sameiet. Med de begrensninger de gamle/trange papirnedkastene i ENVAC-anlegget vårt har, synes vi at avfallssituasjonen tross alt har fungert ok etter at den store papircontaineren i veien inn mot ENVAC ble avviklet. Og det isteden kom tilbud om kast av større papp/papiravfall inne i ENVAC-containeren med regelmessige intervaller. Dessverre frykter vi at et avfallsskur for papp og isopor kommer til å bli misbrukt til å kaste også andre typer avfall, både av beboere i sameiet, men også andre. Som igjen vil påføre sameiet ekstra ulemper og kostnader, samt kan tiltrekke seg skadedyr.

Styret støtter ikke forslaget



Forslag til vedtak

Forslagsstiller foreslår at det etableres et låsbart avfallsskur for kasting av papp og isopor der hvor tidligere pappcontainer var plassert.

Sak 12

Vaktmesters arbeidsoppgaver

Forslag fremmet av:

Lars Rollag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vaktmester: krav om skriftlig fremleggelse av vaktmesterens arbeidsoppgaver. Pr i dag kan det gå mer enn 6 måneder fra en lypære er gått til den blir skiftet. I vintersesongen 2023/2024 har det vært måkt og strødd uforholdsmessig lite, noe det også har vært i tidligere sesonger. Dette gjelder spesielt utenfor inngangspartiene, ved søppelanlegg og innkjøring til garasjen, men også generelt i sameiet. Det ble sendt inn skriftlig klage med bildedokumentasjon, men i stedet for å løse problemet valgte styret å sette ut strøsalt og snømåke i hver oppgang slik at beboerne kunne klare seg selv, noe ikke alle har helse til.

Det er forståelig at det ikke blir måkt i helgene, eller ved store snøfall, men det skal ikke gå flere dager/uker før dette blir tatt hånd om.

Når det årlig utbetales kr. 672.868,- for å ha vaktmestertjenester i sameiet 4 dager/uke så hører det ingen sted hjemme at beboerne skal passe på eller utføre oppgaver som inngår i denne tjenesten.

Styret er ikke sitt HMS-ansvar bevisst, og det er heller ikke vaktmester. En naturlig følge av dette er at PBT som leverandør av vaktmestertjenester skiftes ut.

Styrets innstilling

Styret er i hovedsak fornøyd med vaktmestertjenestene fra PBT. Samtidig er det en viktig og løpende oppgave for styret å følge opp våre faste leverandører, slik at tjenestene som blir levert er iht avtale og av god nok kvalitet. Dette gjelder også PBT. Snømåking og strøing var vinteren 2024, for oss som for de fleste andre borettslag og sameier i Oslo, ekstra utfordrende. Styret har avsluttet den særskilte avtalen vi har hatt med PBT og «manuell snømåking». Denne oppgaven vil heretter isteden utføres av vaktmester innenfor den vanlige vaktmesterkontrakten. Styret vil også i dialog med PBT sørge for at vaktmester får nødvendig utstyr/verktøy på plass, til å utføre denne oppgaven på best mulig måte. Strøsalt og snømåker i hver oppgang var et supplement til tjenestene vi kjøper, ikke en erstatning. Vi opplever at de fleste beboerne så på det tiltaket som positivt. Dagens avtale om «maskinell snømåking» med PBT vil bli konkurranseutsatt før vinteren 2024/2025. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig.

Styrets forslag til vedtak:

Styret pålegges ikke av årsmøtet å skifte ut leverandør på vaktmestertjenestene. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig. Maskinell snømåking konkurranseutsettes før vintersesongen 2024/2025.



Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag: Vaktmester sine arbeidsoppgaver skal være tilgjengelige for alle på Vibbo sine sider. Styret finner ny leverandør av vaktmestertjenester. Styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre månedlige vernerunder.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag: Styret pålegges ikke av årsmøtet å skifte ut leverandør på vaktmestertjenestene. Styret gjennomfører vernerunder i fellesarealene minst 1-2 ganger årlig. Maskinell snømåking konkurransesatt før vintersesongen 2024/2025.

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- To styremedlemmer for 2 år
- Tre varamedlemmer for ett år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Bakke

Jardar Bakke er foreslått valgt for 2 år.

Med valg av eksternt styreleder Jardar Bakke, vedtas samtidig vedlagt kontrakt med Fornebu Forvaltning som finnes bak i heftet, og et honorar for kommende styreperiode på kr 240 000 til styreleder, med månedlige utbetalinger

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grethe H. Garaas

Gjenvalg

- Lars E G Svendsen

Tidligere varamedlem

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Wang Gulbrandsen

Gjenvalg



- Ketil Jonassen
Gjenvalg
- Tagwa Lina Hanken
Tidligere styremedlem

Vedlegg

1. Tilbud Nydalen Kvarter.pdf

Sak 14

Valg av valgkomite

Styret foreslår at det opprettes en valgkomite, som velges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Sameiet Nydalen Kvarter

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	Solgangsbrisen 30	2022 – 2024
Styremedlem	Anne Grethe H. Garaas	Hoffsjef Løvenskiold V 29A	2022 – 2024
Styremedlem	Ida Tangen Høisveen	Gunnar Schjelderups V 11 C	2023 – 2025
Styremedlem	Tagwa Lina Hanken	Gunnar Schjelderups V 11 J	2023 – 2024
Styremedlem	Alf Søberg	Gunnar Schjelderups V 11 N	2023 – 2025
Varamedlem	Andreas Wang Gulbrandsen	Gunnar Schjelderups V 11 H	2023 – 2024
Varamedlem	Ketil Jonassen	Kjelsåsveien 164 H	2023 – 2024
Varamedlem	Lars Erik G Svendsen	Gunnar Schjelderups V 11 F	2023 – 2024

Kontaktinformasjon

Styret kan primært kontaktes via melding på Vibbo, se <https://vibbo.no/nydalen-kvarter> for ytterligere informasjon.

Styret kan også kontaktes på e-post: nydalenkvarter@styrerrommet.no

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Nydalen Kvarter

Sameiet består av 386 seksjoner.

Sameiet Nydalen Kvarter er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991081267, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

77 57

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

Sameiet Nydalen Kvarter har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styrets to hovedmål

1. Å arbeide for økt trivsel i sameiet. Dette har både et kortsiktig og et langsiktig perspektiv. Det inkluderer mange ulike saker, som sikkerhet/HMS, vedlikehold og ivaretagelse av bygningsmasse, utvikling av grøntområder, renhold og generell orden.
2. Å være engasjert i sameiets nærområde. Vi ønsker å kunne påvirke utviklingen i området rundt oss ved initiativ og samarbeid med relevante aktører.

Kommunikasjonskanaler - Henvendelser til styret og informasjon til beboerne

Styret mottar et stort antall henvendelser daglig. Disse besvares fortløpende. Målsettingen er å svare på alle henvendelser så raskt som mulig, og senest innen fem dager. Henvendelser til styret skjer i dag fortrinnsvis via melding på Vibbo. Styret kan også nås på epost: nydalenkvarter@styrerommet.no

Vibbo – her publiserer nyheter fra styret løpende

Vibbo er nå sameiets hovedplattform for informasjon til beboerne, både for nyheter og generell informasjon. Vibbo er en beboerportal-løsning levert av OBOS, med innhold fra styret. Styret har som mål at alt som du trenger å vite om sameiet skal ligge lett tilgjengelig på Vibbo.

Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til <https://vibbo.no/nydalen-kvarter> og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Kryss også av for at styret skal kunne sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.

Inviter medboere og eventuelle leietagere til å registrere seg på Vibbo. Det gjøres under menyvalg «Min bolig» og deretter «Legg til beboer»

Styrets arbeid

Styret har hatt mange og varierende arbeidsoppgaver i perioden. I det følgende gis en kortfattet redegjørelse av hovedsakene.

Møtevirksomhet

Styret har hatt 12 styremøter i styreperioden 2023-2024. Ordinært årsmøte i 2023 ble gjennomført fysisk, etter noen år med digitale årsmøter. Videre har medlemmer i styret hatt møter og befaringer med eksisterende og mulige leverandører og samarbeidspartnere.

Vedlikehold

- Styret engasjerte i 2017 «OBOS prosjekt» for en gjennomgang og oversikt over sameiets økonomi, miljø og teknisk tilstand. Det ble utarbeidet en rapport og vedlikeholdsplan for de påfølgende 5 år som styret i stor grad har fulgt. Konklusjonen i rapporten er at bygningsmasser og uteområder fremstår i generell god stand, og at de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det har i 5-års periode vært behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak, samt utbedring av skader som naturlig dukker opp etter 10 år. Videre er det i rapporten lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der «OBOS prosjekt» har erfaring med at det oppstår skader. Siden 5-års perioden nå er utløpt, har styret som plan å bestille en ny vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse i den kommende styreperioden.



Energikartlegging

Sommeren 2023 begynte vi med en energikartlegging av sameiet, bestilt fra OBOS Prosjekt. Målet med kartleggingen var å finne ut hvilke tiltak som kan si sameiet de beste og med «kost/nytte» løsningene for å spare på energibruk og redusere kostnader. Halve beløpet av kostnadene til kartleggingen ble dekket gjennom støtteordninger.

Styret fremmer på årsmøtet eget forslag om å gå videre med det tiltaket som i energirapporten ble anbefalt for vårt sameie; avtrekksvarmepumpe. Se egen saksfremstilling.

Boning av gulv i oppgangene

Det ble sommeren 2023 gjennomført boning av gulv i alle etasjer i alle oppganger.

Bruksplan for boder

Styret har arbeidet med å få oversikt over hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod i styreperioden. Det viser seg at det er vanskelig å få oversikt over hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod. Styret ber derfor om at alle sjekker om boden er merket med seksjonsnummer. Dersom boden ikke er merket med seksjonsnummer, sendes en melding til styret på Vibbo med riktig nummer.

Innsetting av stakeluker i felles avløpsrør

Vi har fått satt inn stakeluker i felles avløpsrør i garasjen som gir tilgang til å kunne gjøre akuttspyling dersom det blir tett, samt fjerne uønskede gjenstander. Selv om vi har fått disse lukene, er det like viktig som før at beboerne ikke kaster fett i avløpene.

Dugnad

For andre år på rad ble det høsten 2023 (i september) gjennomført dugnad i sameiet. Mange møtte opp, og det ble et vellykket arrangement, også med den tradisjonelt hyggelige sosiale sammenkomsten etter selve dugnadsarbeidet. Styret tar sikte på å gjennomføre minst én dugnad også i 2024. Nærmere info om dette kommer på Vibbo.

Søppelanlegget

Søppelhåndteringen i sameiet er i år, som tidligere, fortsatt en utfordring. Det er hovedsakelig fordi søppelsystemet vårt er sårbart for brukerfeil.

Dessverre er det fremdeles mange beboere som ikke følger gjeldende retningslinjer for søppelhåndtering. Det er mange som fremdeles kaster hele pizza-esker, annen papp og isopor av større format enn anlegget tåler.

Styret avviklet høsten 2022 den større container som var plassert ved innkjørselen til Envac bygget. I stedet tilbys beboerne nå å kunne kaste større papp- og papiravfall i regelmessige intervaller inne i ENVAC-rommet. Se Vibbo for nærmere info om tidspunkt. Evaluering av denne ordninger så langt er at den fungerer relativt bra. Det ble også montert ny fronter på papir-nedkastene høsten 2022, med mindre åpning for innkast, i håp om at dette skulle føre til færre stopp i anlegget, siden bruker blir «tvunget» til å rive opp papp/papir i mindre biter før den skyves inn.

Dette har vært vellykket og har ført til noe færre blokkeringer av anlegget. Det er imidlertid fortsatt viktig å understreke at sameiets søppelanlegg er kun dimensjonert til å håndtere søppel fra normal husholdning. Det skal ikke benyttes til søppel etter oppussing, større emballasje etter møbelkjøp o.l. Den type søppel må beboerne selv sørge for blir kjørt til en gjenbruksstasjon.



Styret anmoder sterkt samtlige beboere om å følge retningslinjene som er gitt for søppelhåndtering i vårt sameie, og om å gi beskjed dersom man er vitne til feil bruk. Styret vil sammen med brukerne arbeide videre for å redusere kostnader til søppelhåndtering. Styret oppfordrer alle til å lese hele temaet «Avfall» i Vibbo.

Garasjeporten

Da sameiet kun har én inn-/utkjøring til garasjen, er vi veldig sårbare ved driftsstans av porten. I samråd med ASSA ABLOY ble det i 2021 besluttet å bygge et tak over porten. Dette har redusert antall driftsproblemer, og porten har fungert godt i perioden 2023/2024.

Vi ber videre beboerne som benytter garasjeporten, som var ny i 2017, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Styret har satt opp ekstra videokamera for overvåkning av inn og utkjøringen. Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Heisene

I sameiet er det 16 heiser. Det hender naturlig nok at noen stopper. Det skjer dessverre ofte i helgene og på kvelden. Mange av stansene skyldes brukerfeil. Sameiet har forholdsvis store faste utgifter på heisene. Styret ønsker derfor ikke å bestille reparasjoner på heisene på kvelds/nattestid og i helgene, dersom det ikke er fare for liv og helse. Grus i sporene for heisdøren er en gjenganger for stopp, og alle oppfordres til å unngå å sparke grus mot sporene. Se tema «Heis» i Vibbo.

Styrets arbeid tilknyttet nærmiljø og naboer

Naboer

Styret har jevnlig kontakt med sameiets naboer. Det er først og fremst BSN og Nydalstoppen, men også Heilo Vel, bedriftene i Gunnar Schjelderups vei 9, Schibsted og Avantor.

Naboforholdet er generelt godt. Vi mottar innimellom klager på bråk fra BI studentene. I 2023 gikk arrangementet "Fadderullan" relativt greit, og resulterte ikke i mange klager på støy fra våre beboere. Styret vil fortsette den løpende dialogen med ledelsen ved BSN for å forebygge støy, samt sørge for at det blir iverksatt nødvendige tiltak.

Støy fra sameiets egne beboere

Styret mottar enkelte klager på høyløyd støy og høy musikk fra egne beboere i Sameiet. Dette er brudd på husordensregler og vil kunne medføre utrykning av vekter, samt formelt klagebrev fra styret. Se Vektertjenesten nedenfor. Alt i alt er inntrykket at de aller fleste beboerne i sameiet er flinke til å overholde husordensreglene, samt å varsle i forkant om fester eller oppussing.

Vektertjenesten

Sameiet har avtale med vaktsselskapet City Security som har døgnkontinuerlig vaktjeneste, tlf. 22 75 15 00

Vektertjenesten kan for eksempel brukes når noen i sameiet forårsaker sjenerende bråk etter klokken 23:00 (bryter husordensreglene § 13). City Security fakturerer sameiet for utrykning til «husbråk» Fakturaen blir videresendt og belastes beboer/e av leiligheten som ble oppsøkt av City Security.

Rutine for henvendelse til vaktsselskapet City Security AS er beskrevet på sameiets Vibbo, under temaet «Vektertjenesten».



HMS

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr ved årlige kontroller og regelmessige vernerunder i fellesarealene. HMS-arbeidet blir også dokumentert i en egen modul i styrets digitale nettløsning, Styrevernet.no.

Utelys i forbindelse med julen

Styret hadde julen 2017 et prøveprosjekt med belysning av trærne langsmed Gunnar Schjelderups vei. Gode tilbakemeldinger gjorde at vi i 2018 utvidete belysningen med lyslynger i trærne i miljøgata. Da dette har vært et positivt bidrag har vi fortsatt med dette.

Byggeaktivitet i nærområdet

Styret følger med på byggeaktivitet i nærområdet, inkludert nabovarsler vi mottar via Altinn. Videre informerer vi beboerne på Vibbo når det dukker opp saker vi mener det er viktig at alle blir gjort kjent med.

Alle seksjonseiere oppfordres i tillegg til selv å følge med på Oslo kommunes nettsider om byggesaker i nærområdet. Når de sakene for de nærmeste tomtene kommer så langt at nabovarsler blir sendt ut er det viktig at så mange som mulig svarer, ikke bare styret.

Røyking utendørs

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense røyking utendørs i nærheten av andre leiligheter. Dette gjelder også på egne balkonger da røyklukten kan være til særlig sjenanse for andre beboere, spesielt allergikere og barn. Dette er i tråd med husordensreglenes «grunnmur», som er hensynsfullhet overfor beboere og gjester i sameiet.

Ventilasjon

Styret gjør oppmerksom på at det er -mekanisk avtrekk/ventilasjon i hele sameiet, med fellesavtrekk. Det betyr at det er en felles vifte i underetasjen som sørger for avtrekk for mange leiligheter i en oppgang. Derfor er det ikke lov å installere kjøkkenvifte med egen motor/vifte. Kjøkkenvifte med motor kan medføre at hele anlegget kommer i ubalanse, og sprer lukt fra matlagning til andre leiligheter.

Styret har fått tilbakemeldinger på at avtrekkshetten på kjøkkenet og badet enten bråker for mye eller ikke trekker ut matos godt nok. Ventilasjonssfirmaet Blikra og Søderblom sier at det vil være vanskelig å styre lik mengde luft til alle leiligheter slik ventilasjonsanlegget i Sameiet er bygget. Det er ikke montert reguleringsspjeld i etasjene/leilighetene som gjør det mulig å regulere luftmengden individuelt. Det medfører at de leiligheten som er nærmest viften vil ha mye sterkere avtrekk enn den som er lengst unna. Det som kan gjøres er å justere avtrekket i garasjen opp eller ned, for enten å redusere eller øke avtrekket fra leilighetene, men det vil ikke være mulig å jevne det helt ut.

Styret og Blikra og Søderblom jobber fortsatt med å finne en best mulig løsning for alle parter. NB: Husk at ventilene over vinduene og eventuelle ventiler i yttervegger som finnes i noen ledigheter, ikke må stenges helt for at det skal bli en passe gjennomstrømming av frisk luft og utlufting i leiligheten og på badene.

Se tema «Ventilasjon» på Vibbo.



Sameiets økonomi

Sameiet har økonomi som dekker planlagt drift og vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan (OBOS 2017). I samråd med OBOS vedtok styret å øke felleskostnadene med 5 % fra 1.1.2024. Økningen skyldes i hovedsak økning av kommunale avgifter, strømavgifter, forsikring og drift og vedlikehold av bygninger. Egenkapitalen er bra, men ikke høyere enn hva et sameie på vår størrelse bør ha som nødvendig buffer. For detaljer, se årsregnskapet for 2023.

Styrets arbeid frem mot neste årsmøte

Styret vil fortsette å arbeide med ovennevnte sakene, basert på de samme hovedmålene.

Fokusområder i 2024

Vi vil gå gjennom status for utført vedlikehold iht anbefalingene som ligger i vedlikeholdsplanen fra 2017, og har også som plan å bestille ny vedlikeholdsplan for de kommende 5-10 årene.

Oppfølging av vedtakene årsmøtet treffer på forslagene til behandling, inkludert avtrekksvarmepumpe, vil naturligvis være en prioritert oppgaver for styret.

Videre er det planlagt boning av gulv i 1. etg i oppganger, og rens og behandling av gulv oppover i etasjene prioritert etter behov i løpet av i år og de neste årene. (Dette vedlikeholdet ble behandlet av årsmøtet i fjor som eget forslag.)

Renhold av oppganger

Det er hyggelig å konstatere at det er få klager på vask og renhold av oppganger. Styret følger nøye opp alle mottatte klager overfor leverandør av tjenesten.

Flytting kan medføre skader på vegger og gulv som ikke vil bli reparert med det første. Styret ber alle om å vise ekstra påpasselighet ved flytting.

Uteområdene

Uteområdet vårt har allerede fått et løft, og styret jobber videre sammen med gartnerleverandøren sameiet har avtale med for å planlegge vedlikehold og videre utvikling av uteområdet i 2024.

Skilting av uteområdene

Styret ser på muligheten til å få på plass bedre skilting i uteområdene i sameiet, slik at det blir lettere for besøkende og leverandører å finne frem mellom blokkene og de ulike adressene våre.

HMS

Styret arbeider aktivt for økt sikkerhet i sameiet og vil fortsatt ha høyt fokus på HMS fremover. Vi er opptatt av både det som relaterer seg til HMS og internkontroll, og det som relaterer seg til forebygging av innbrudd. Her vil oppmerksomme beboere og vektertjenesten være en viktig bidragsyter. Styret ønsker nok en gang å understreke viktigheten av at trapper og ganger, som er rømningsveier, og fellesarealer ellers, holdes frie for barnevogner, sykler, søppel mv. I tillegg oppfordrer styret beboere om å påse at låste innganger til fellesområder virkelig er låste til enhver tid.

Miljø og trivsel

Styret har fokus på miljø og trivsel. Det er planlagt dugnad og vedlikehold. Årlig hovedvask av garasjen gjennomføres over to dager. Tidspunkt for dugnad kommer vi tilbake til.



Sameiet Nydalen Kvarter

Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere

Styret vil fortsette å utvikle innholdet i sameiets Vibbo portal.

Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til <https://vibbo.no/nydalen-kvarter> og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Huk av for at styret skal kunne sende deg varslar på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.

Utleie

Vedtektenes paragraf 3.1 pålegger seksjonseiere som leier ut å informere styret om utleieforholdet og gi styret kontaktinformasjonen til leietagere, både ved inn- og utflytting. Styret oppdager stadig at seksjonseiere som leier ut glemmer å etterleve dette. Styret vil derfor fortsette å søke å innhente informasjon som mangler.

Løsning for innmelding av kontaktinformasjon til leietagere til styret vil snart være tilgjengelig på Vibbo.

Avslutning

Styret vil i 2024 og fram til neste årsmøte arbeide for at sameiet skal fortsette å utvikle seg i positiv retning, til glede for alle som bor i Nydalen Kvarter.

ÅRSRAPPORT FOR GARASJEPLASSENE 2023/24

Styret

(Samme styre som i boligsameiet, se side 1 i årsrapporten.)

Eiendommen

Sameiet Nydalen Kvarter har totalt 305 (244 + 61) garasjeplasser.

Majoriteten, 244 plasser, ligger i fellesarealene til Sameiet Nydalen Kvarter i gnr 77, bnr 57.

De resterende 61 plasser ligger i en egen samleseksjon, seksjon 361. Seksjonen eies av Boligstiftelsen Nydalen (50 plasser), Carbo AS (2 plasser) og enkeltpersoner. Hver plass representerer en ideell andel av seksjon 361.

Styrets arbeid

Det ble også i 2023 gjennomført en omfattende garasjevask.

Garasjeport

I 2021 ble det i samråd med ASSA ABLOY bygget et tak over porten. Dette ha en positiv effekt på antallet driftsstans.

Sameiet har kun én inn-/utkjøring. Vi er derfor veldig sårbare ved driftsstans av porten. Vi ber derfor beboerne som benytter garasjeporten, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Som en ekstra «forsikring» har styret satt opp ekstra videokamera for overvåking av inn- og utkjøringen.

Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Videoovervåking

Videoovervåkingen i garasjen er under kontinuerlig utvikling. En person i styret har som hovedansvar å følge opp, og med på, videoovervåkingen.



Elbilladere

Eneste godkjente løsning for å installere ladeboks for lading av elbiler i garasjen er nå den styret har inngått avtale med MER om.

Som en følge av at beboere fikk 6 nye parkeringsplasser inne i seksjon 361, engasjerte vi MER til å bygge ut infrastruktur også for disse plassene. Samtlige plasser som Sameiet disponerer har nå muligheten til å kjøpe, og koble til en ladeboks. Styret er fornøyd med avtalen som er inngått med MER.

For eiere av Saltobokser vil vi også i 2024 lese av strømforbruket manuelt. Eiere vil da bli fakturert for faktisk bruk av strøm på lik linje/til samme kwh-pris, som MER brukere.

HMS

Styret arbeider kontinuerlig for å ivareta HMS. Et stadig tilbakevendende og stort problem er at det oppbevares uvedkommende gjenstander på garasjeplassene. Dette medfører mye oppfølging og tar tid for styret. Styret gjentar og presiserer at det ikke er tillatt å oppbevare annet enn kjøretøy, sykler og dekk på parkeringsplassene i garasjen. Styret anmoder alle om å vise hensyn og ikke parkere utenfor de oppmerkede plassene, og, om mulig parkere slik at førersiden av din bil vender mot førersiden av nabobilen.

Styret minner om at gjeldende «Regler For Parkeringsplasser i Garasjen» alltid skal etterleves.

Videre arbeid

Styret vil fortsette med én storvask i året. Den gjennomføres over to dager på våren. Tidspunkt for garasjevask blir annonsert på Vibbo, og ved informasjon i garasjen. Alle biler og gjenstander må da være fjernet i henhold til planen. Vi håper at dette gir akseptabelt renhold, med minst mulig ulempe for eierne.

I årene fremover vil vi i henhold til anbefalinger fra OBOS vedlikeholdsplan vurdere å få gjennomført vedlikeholdstiltak av garasjeanleggets vegger og søyler. Det er flere steder påvist forhøyede kloridverdier i bunn av garasjeanleggets vegger og søyler der det er fall mot vegger og søyler. Aktuelle tiltak er hulkil og katodisk beskyttelse. Dette var noe som vi hadde planlagt gjennomført i 2020-22, men som først bortfalt på grunn av garasjebrannen, og senere ble prioritert ned av økonomiske årsaker.

Felleskostnader

Felleskostnadene for parkeringsplass ble holdt uendret fra 01.01.2024.

Inntektene i regnskap og budsjett er beregnet ut ifra maksimalt antall parkeringsplasser (305).



Sameiet Nydalen Kvarter

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Kostnader

Sameiet brukte kr 1 660 126 mindre enn budsjettet på drift og vedlikehold i 2023, og prioriterte i tillegg til de faste driftsavtalene våre, i hovedsak løpende vedlikehold og reparasjoner. I tillegg hadde vi et positivt avvik i forhold til budsjett på 1 277 804 på energikostnader, som i hovedsak skyldes at energikostnadene i 2023 ble vesentlig lavere enn vi fryktet da budsjettet ble satt opp. Som følge av dette fikk vi et godt årsresultat og økt de disponible midlene, slik at sameiet nå står bedre rustet økonomisk til å møte større vedlikeholdskostnader som vil komme de neste årene.

Resultat

Årets resultat på kr 3 754 912 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 5.878.953

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5.150.000 til forefallende vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nydalen Kvarter.



Sameiet Nydalen Kvarter

Lån

Sameiet Nydalen Kvarter har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



nydalen kvarter



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vaktmestertjeneste

Profesjonell Bygg Tjeneste AS (PBT) er sameiets vaktmestertjeneste og ivaretar drifts- og vedlikeholdsmessige oppgaver i sameiet i henhold til skriftlig avtale.

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

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82776079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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



Sameiet Nydalen Kvarter



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, 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 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 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,

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av



Sameiet Nydalen Kvarter



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IXMXP-30MTW-ISUOH-TDX41-U2TEM-QVXFK

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Vedlegg 2

23 av 35

side 2 av

Årsregnskap.pdf



Sameiet Nydalen Kvarter

SAMEIET NYDALEN KVARTER ORG.NR. 991 081 267, KUNDENR. 5700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 611 280	18 417 434	17 361 000	18 747 000
Ladeinntekter EL-bil		231 112	175 122	180 000	250 000
Andre inntekter	3	492 911	270 148	87 000	18 000
SUM DRIFTSINNEKTER		18 335 303	18 862 704	17 628 000	19 015 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-80 785	-105 468	-84 600	-84 600
Styreonorar	5	-600 000	-748 000	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-29 203	-27 781	-27 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-492 967	-473 940	-488 000	-520 200
Konsulenthonorar	7	-248 881	-25 637	-95 000	-270 000
Drift og vedlikehold	8	-2 879 874	-8 807 184	-4 540 000	-5 150 000
Forsikringer		-1 497 978	-1 341 769	-1 500 000	-1 650 000
Festeavgift		-36 495	-37 376	-38 000	-38 000
Kommunale avgifter	9	-2 756 109	-2 429 117	-2 728 000	-3 224 000
Garasjer	10	32 271	-18 393	0	0
Energi/fyring		-1 922 196	-2 678 918	-3 200 000	-2 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 389 952	-2 142 319	-2 400 000	-2 200 000
Andre driftskostnader	11	-1 971 955	-1 848 132	-1 974 000	-2 000 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 874 123	-20 684 034	-17 674 600	-18 566 800
DRIFTSRESULTAT		3 461 180	-1 821 330	-46 600	448 200
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	293 761	230 644	190 000	165 000
Finanskostnader	13	-29	-490	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		293 732	230 154	190 000	165 000
ÅRSRESULTAT		3 754 912	-1 591 176	143 400	613 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		3 754 912	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-1 591 176		



Sameiet Nydalen Kvarter

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Tap på krav		0	-2 228
Restanser felleskostnader/kundefordringer		22 313	56 601
Forskuddsbetalte kostnader		545 515	619 308
Andre kortsiktige fordringer	15	10 225	42 193
Driftskonto OBOS-banken		4 332 286	1 416 453
Driftskonto OBOS-banken II		18 097	11 532
Skattetrekkkonto OBOS-banken		14 060	15 910
Sparekonto OBOS-banken		547 221	378
Sparekonto OBOS-banken II		2 146 529	2 051 362
SUM OMLØPSMIDLER		7 636 246	4 211 509
SUM EIENDELER		7 636 247	4 211 510
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 878 955	2 124 043
SUM EGENKAPITAL		5 878 955	2 124 043
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		274 454	285 579
Leverandørgjeld		1 462 862	1 780 058
Skyldige offentlige avgifter	16	19 277	21 130
Annen kortsiktig gjeld	17	700	700
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 757 293	2 087 467
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 636 247	4 211 510
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024

Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/ Anne Grethe Garaas /s/ Alf Søberg /s/

Ida Tangen Høisveen /s/ Tagwa Lina Hanken /s/



Sameiet Nydalen Kvarter

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

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 975 833
TV/Internett	2 360 537
Strøm elbil	247 358
Bod	18 600
MC-plass	8 952
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	17 611 280

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon renovasjon 2022	250 815
Aimo gjesteparkering	223 140
Skadeoppgjør	8 000
Paypal	6 090
Avslutning bankkonto	3 345
Refusjon vaktutrykning	1 060
Nøkkel	393
Regnskapskorrigeringer	68
SUM ANDRE INNTEKTER	492 911



Sameiet Nydalen Kvarter

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -80 785

SUM PERSONALKOSTNADER -80 785

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 2022/2023, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 10 823, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand -70 438

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -28 443

OBOS Prosjekt AS -150 000

SUM KONSULENTHONORAR -248 881

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -82 258

Drift/vedlikehold VVS -150 319

Drift/vedlikehold elektro -132 494

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -338 708

Drift/vedlikehold heisanlegg -821 231

Drift/vedlikehold brannsikring -671 916

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -152 229

Drift/vedlikehold søppelanlegg -487 747

Egenandel forsikring -30 000

Kostnader dugnader -12 973

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 879 874

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -1 937 785

Renovasjonsavgift -818 323

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 756 109



Sameiet Nydalen Kvarter

NOTE: 10

GARASJER

Leie	848 925
Forsikring	-257 151
Strøm og nettleie	-481 549
Vedlikehold	-77 954
SUM GARASJER	32 271

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-32 774
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-49 447
Annen leiekostnad	-14 000
Vaktmestertjenester	-694 729
Vakthold	-246 342
Renhold ved firmaer	-690 718
Snørydding	-155 698
Andre fremmede tjenester	-10 273
Trykksaker	-1 775
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 890
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 823
Andre kontorkostnader	-7 161
Telefon u/mva	-42 158
Bankgebyr	-7 948
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-3 285
Tap på fordringer,	-1 938
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 971 955

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	177 872
Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 470
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	229
Andre renteinntekter, Høyrentekonto	96 190
SUM FINANSINNTEKTER	293 761

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-29



Sameiet Nydalen Kvarter

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Kostpris	227 700	
Avskrevet tidligere	-227 699	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Ufakturerte felleskostnader for 2022		10 225
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		10 225

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-14 060
Skyldig arbeidsgiveravgift		-5 217
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-19 277

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr OBOS Eiendomsforvaltning AS		-700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-700



Tilbud ekstern styreledelse

Sameiet Nydalen Kvarter

Oslo / 05.04.2024





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 på dagtid**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale om 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, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Sameiet Nydalen Kvarter (heretter «sameiet») org nr 991 081 267 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mai 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøtet i mai 2024 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 2 år, jfr vedtektenes bestemmelse. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- forberede og delta på opptil 2 fellesmøter med styrene i BSN og Nydalstoppen pr år, samt delta på årlig dugnad med mindre styreleder har gyldig forfall.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge 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 løpende og god dialog med sameiets 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 og delegerte oppgaver mellom styremøtene. (Arbeid og oppgaver mellom styremøtene fordeles også til styreleder.) Sameiet skal ha egen vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester eller boende styremedlemmer. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal ha et fungerende HMS-system i løpet av perioden, og ett eller flere boende styremedlemmer har ansvar for den praktiske gjennomføringen av dette, inkludert HMS-modulen på Styrerommet.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 240 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra mai 2024 til og med april 2026. Honoraret for år to av styreperioden (fra og med mai 2025) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinært årsmøte, ordinære styremøter eller fellesmøter med BSN/Nydalstoppen, dvs ekstraordinære årsmøter, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig administrasjonsvederlag som er på kr 15 000 eks mva i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres en gang i året av Fornebu Forvaltning AS.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Sameiet Nydalen Kvarter



REGISTRERINGSBLANKETT For årsmøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur – eier

Dato:

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Sameiet Nydalen Kvarter

Signatur – fullmektig:

Dato:



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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