



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 819 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARDSGATEN 29/31
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 03.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 545 370	1 332 605
Sum inntekter		1 545 370	1 332 605
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 502	28 502
Annen driftskostnad		1 484 481	1 325 033
Sum kostnader		1 609 968	1 427 700
Driftsresultat		-64 598	-95 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 457	10 493
Sum finansinntekter		2 457	10 493
Annen finanskostnad		237	
Sum finanskostnader		237	0
Netto finans		2 220	10 493
Resultat før skattekostnad		-62 378	-84 602
Årsresultat		-62 378	-84 602
Totalresultat		-62 378	-84 602
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 378	-84 602
Sum overføringer og disponeringer		-62 378	-84 602



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		199 509	228 011
Sum varige driftsmidler		199 509	228 011
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		199 509	228 011
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		16 889	214 302
Sum fordringer		16 889	214 302
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		169 588	244 685
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 588	244 685
Sum omløpsmidler		186 477	458 987
SUM EIENDELER		385 986	686 998

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		277 241	249 619
Sum opptjent egenkapital		277 241	249 619
Sum egenkapital		277 241	249 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			90 000
Sum annen langsiktig gjeld		0	90 000
Sum langsiktig gjeld		0	90 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		57 564	188 088
Annen kortsiktig gjeld		51 181	159 291
Sum kortsiktig gjeld		108 745	347 379
Sum gjeld		108 745	437 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		385 986	686 998



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398173

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 819 918
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARDSGATEN 29/31
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2024

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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 997 819 918
SAMEIET NYGAARDSGATEN 29/31

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 545 370	1 332 605
Sum inntekter		1 545 370	1 332 605
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	74 165
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		28 502	28 502
Annen driftskostnad		1 484 481	1 325 033
Sum kostnader		1 609 968	1 427 700
Driftsresultat		-64 598	-95 095
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 457	10 493
Sum finansinntekter		2 457	10 493
Annen finanskostnad		237	
Sum finanskostnader		237	0
Netto finans		2 220	10 493
Resultat før skattekostnad		-62 378	-84 602
Årsresultat		-62 378	-84 602
Totalresultat		-62 378	-84 602
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-62 378	-84 602
Sum overføringer og disponeringer		-62 378	-84 602



Organisasjonsnr: 997 819 918
SAMEIET NYGAARDSGATEN 29/31

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		199 509	228 011
-------------------------	--	---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler		0	0
---------------	--	---	---

Sum anleggsmidler

		199 509	228 011
--	--	---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer		0	0
-----------	--	---	---

Fordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		16 889	214 302
----------------	--	--------	---------

		16 889	214 302
--	--	--------	---------

Investeringer

Sum investeringer		0	0
-------------------	--	---	---

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		169 588	244 685
--	--	---------	---------

		169 588	244 685
--	--	---------	---------

Sum omløpsmidler

		186 477	458 987
--	--	---------	---------

SUM EIENDELER		385 986	686 998
----------------------	--	----------------	----------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---

		0	0
--	--	---	---

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	277 241	249 619
Sum opptjent egenkapital	277 241	249 619
Sum egenkapital	277 241	249 619
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		90 000
Sum annen langsiktig gjeld	0	90 000
Sum langsiktig gjeld	0	90 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	57 564	188 088
Annen kortsiktig gjeld	51 181	159 291
Sum kortsiktig gjeld	108 745	347 379
Sum gjeld	108 745	437 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	385 986	686 998



Organisasjonsnr: 997 819 918
SAMEIET NYGAARDSGATEN 29/31

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1600

Sameiet Nygaardsgaten 29/31



Velkommen til årsmøte i Sameiet Nygaardsgaten 29/31

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:

29. april 2024 kl. 19:00, OBOS, Storgata 5, Fredrikstad.

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.

Oppmøte

Inngang ved OBOS eiendomsmeglere benyttes ved oppmøte, fra kl. 18:45.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Beslutning om husordensregler
8. Bytte av revisor
9. Korrigering av felleskostnader
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nygaardsgaten 29/31



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

Erlend Ystrøm Haartveit 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 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 av 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. Siden resultatet er negativt dekkes dette opp ved å belaste egenkapitalen i sameiet.

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

Vedlegg
1. 1600 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 85000



Sak 7

Beslutning om husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har utarbeidet forslag til husordensregler. Det ligger vedlagt.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at husordensreglene iverksettes for boligsameiet.

Forslag til vedtak

Husordensreglene vedtas.

Vedlegg

2. Husordensregler_ngt2931 _utkast.pdf

Sak 8

Bytte av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Solhøi revisjon har økt sitt revisjonshonorar betydelig etter overgang til OBOS som forretningsfører. Styret har derfor innhentet pris fra PWC, tilbud kr. 5 300 eks. mva. Styret fremmer forslag om bytte av revisor fra og med 2025.

Forslag til vedtak

Bytte av revisor til PWC

Sak 9

Korrigerings av felleskostnader

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ved bytte av forretningsfører i 2023, ble styret gjort oppmerksom på at felleskostnadene har en feil fordeling i forhold til brøk. Årsak til feilen er at felleskostnadene ble justert med lik sum for alle seksjoner i 2017, ikke etter brøk. Styret ønsker å endre dette tilbake, slik at sameiet følger vedtektene.

Endring av felleskostnader vil være mellom kr. 48 og kr. -28 pr måned.

Styrets innstilling

Styret ønsker å endre sameiebrøken tilbake til opprinnelig, for at dette i fremtiden skal bli riktig.



Forslag til vedtak

Felleskostnadene reguleres slik at sameiet følger vedtektene om fordeling etter sameiebrøk.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anton Tan Duc Trieu

Anton har erfaring etter flere år i styret, og har i år fulgt opp saker i tilknytning til bygget, samt vært en av to ansvarlige for godkjenning av fakturaer.

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Sogn Olsen

Styremedlem velges for to år. Inger har fungert i styret i lang tid og har vært ansvarlig for orden og forskjønnelse av fellesarealer.

- Karmjit Singh Grewal

Styremedlem velges for 2 år. Karmjit er varamedlem i styret, har hatt leilighet i sameiet i mange år, og er engasjert og kunnskapsrik. Han har lang erfaring fra styrearbeid, og er også styreleder i et annet sameie.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Frode Vågdal

Varamedlem velges for 2 år. Frode kjenner alle tekniske løsninger i bygget svært godt. Han har fulgt opp etterarbeidene etter branntilsyn på en forbilledlig måte.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erlend Ystrøm Haartveit (2023-2024)	Carlheims Vei 10
Styremedlem	Inger Sogn Olsen (2022-2024)	Nygaardsgata 29
Styremedlem	Eirik Rotegård Rønning (2023-2025)	Nygaardsgata 29
Styremedlem	Anton Tan Duc Trieu (2022-2024)	Nygaardsgata 29
Varamedlem	Karmjit Singh Grewal	Postboks 105 Linderud
Varamedlem	Frode Vågdal	Nygaardsgata 29

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 Nygaardsgaten 29/31

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiet Nygaardsgaten 29/31 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997819918, og ligger i Fredrikstad kommune med gnr. 300 og bnr. 365.

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

Sameiet Nygaardsgaten 29/31 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 Solhøi Revisjon AS.



Styrets arbeid

Det har i 2024 vært avholdt 6 styremøter og 46 saker har blitt behandlet.

En stor del av arbeidet til styret, og et stort antall av sakene er tilknyttet bytte av forretningsfører til OBOS. Det har vært krevende, men produktivt og sameiet er nå over på ny og bedre plattform for både styret, eiere og beboere. Alle dokumenter, og avtaler er overført til nytt system og er tilgjengelig for styret. Mulighetene for kommunikasjon ut mot både eiere og beboere er vesentlig bedre gjennom appen «Vibbo».

Det har vært mye arbeid etter branntilsyn fra Fredrikstad kommune, et arbeid som har vært ledet av Frode Vågdal. Alle avvik er nå lukket, og bygget er bedre sikret når det gjelder brann. Av gjennomførte tiltak nevnes brannsikring av røykluker og seksjoneringsdører i parkeringskjeller, kontroll og utskifting av håndslukkere i fellesarealer, utskifting av markeringslys for nødutganger, og nødlis samt inngåelse av serviceavtaler tilknyttet brann, for eksempel sprinkleranlegg som finnes i noen leiligheter.

Det har vært store reparasjonskostnader på heisanlegget da flere av remmene som driver heisen måtte byttes.

Det har vært noe uønsket aktivitet i deler av bygget og styret har derfor økt kameraovervåkingen slik at den også omfatter kjeller og nødutgang.

Av fremtidige planer ønsker styret en gjennomgang av vaktmestertjeneste for å utforske muligheter for en bedre og billigere løsning enn den vi har i dag. Ren Bolig AS leverer gode tjenester, men styret ønsker å få vurdert alternativer.

Etter to år med underskudd er sameiet i en situasjon der det bør være fokus på å bygge opp egenkapital slik at vedlikeholdsarbeid i årene framover kan prioriteres. Det er derfor ikke planlagt større vedlikeholdsarbeider.



Sameiet Nygaardsgaten 29/31

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere driftskostnader på heis og brannsikring.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 77 732.



Sameiet Nygaardsgaten 29/31

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

Det er for 2024 budsjettert med ordinære kostnader til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Fredrikstad kommune

I Fredrikstad kommune fastsettes de kommunale avgiftene sent på året og er derfor ikke vedtatt ved budsjettgjennomgang i sameiet. Det ble for 2024 budsjettert med 10% økning i kommunale avgifter.

Energikostnader

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 Nygaardsgaten 29/31. Det er budsjettert med 10% økning i forsikringspolisen.

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 uendrede felleskostnader for året 2024, men det vil gjøres vurdering fortløpende basert på faktiske kostnader gjennom året.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den norske Revisorforening
Autorisert regnskapsførerselskap

Registrert i Foretaksregisteret
NO 952 011 677 MVA
Bankgiro 6129.05.44644
Hjemmeside: www.solhoi.no

Til årsmøtet i Sameiet Nygaardsgaten 29/31

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nygaardsgaten 29/31 som viser et underskudd på NOK 62 378. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- i. oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- ii. gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

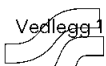
Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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





SOLHØI REVISJON AS

Side 2

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- a. identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikøer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- b. opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- c. evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- d. konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- e. evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Sarpsborg, 17. april 2024
Solhøi Revisjon AS

Lars M Snopestad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Sameiet Nygaardsgaten 29/31

SAMEIET NYGAARDSGATEN 29/31
ORG.NR. 997 819 918, KUNDENR. 1600

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 545 195	1 316 468	1 551 000	1 637 000
Andre inntekter	3	175	16 137	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 545 370	1 332 605	1 551 000	1 637 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-9 165	-11 985	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-65 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	14	-28 502	-28 502	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 000	-8 000	-8 000	-8 500
Forretningsførerhonorar		-77 324	-74 440	-78 000	-82 680
Konsulenthonorar	7	-2 750	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-360 195	-120 748	-160 000	-206 000
Forsikringer		-88 203	-76 357	-84 000	-92 400
Kommunale avgifter	9	-252 638	-213 758	-240 000	-264 000
Energi/fyring	10	-339 932	-453 001	-455 000	-455 000
TV-anlegg/bredbånd		-161 448	-153 127	-163 600	-175 000
Andre driftskostnader	11	-193 991	-225 603	-182 400	-185 950
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 609 968	-1 427 700	-1 467 985	-1 566 530
DRIFTSRESULTAT		-64 598	-95 095	83 015	70 470
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 457	10 493	0	0
Finanskostnader	13	-237	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 220	10 493	0	0
ÅRSRESULTAT		-62 378	-84 602	83 015	70 470
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-62 378	-84 602		



Sameiet Nygaardsgaten 29/31

SAMEIET NYGAARDSGATEN 29/31
ORG.NR. 997 819 918, KUNDENR. 1600

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	199 509	228 011
SUM ANLEGGSMIDLER		199 509	228 011
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 556	14 154
Forskuddsbetalte kostnader		4 333	91 103
Driftskonto OBOS-banken		169 588	0
Innestående i andre banker		0	244 685
SUM OMLØPSMIDLER		186 477	349 942
SUM EIENDELER		385 986	577 954
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Tilbakeført vedlikeholdsfond	1	90 000	0
Årsresultat		-62 378	-84 602
Opptjent egenkapital 1.1.		249 619	334 221
SUM EGENKAPITAL		277 241	249 619
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	90 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	90 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 181	15 296
Leverandørgjeld		57 564	188 088
Annen kortsiktig gjeld		0	34 950
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 745	238 334
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		385 986	577 954
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Sameiet Nygaardsgaten 29/31

Fredrikstad, 11.4.2024

Styret i Sameiet Nygaardsgaten 29/31

Erlend Ystrøm Haartveit/s/

Inger Sogn Olsen/s/

Eirik Rotegård Rønning/s/

Anton Tan Duc Trieu/s/



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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

VEDLIKEHOLDSFOND MOT EGENKAPITALEN

Selskapet har endret prinsipp for bokføringen av vedlikeholdsfondet, ettersom de ikke har en vedlikeholdskonto i banken. Tidligere balanseført vedlikeholdsfond er i år derfor bokført mot egenkapitalen.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 453 909
Annet, avgiftsfritt	1 526
Seksjonert lokale	64 610
Garasjeleie	19 050
Parkeringsleie	6 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 545 195



Sameiet Nygaardsgaten 29/31

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydning gebyrer reskontro	175
SUM ANDRE INNTEKTER	175

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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 85 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-2 750

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 731
Drift/vedlikehold VVS	-10 625
Drift/vedlikehold elektro	-42 297
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 579
Drift/vedlikehold heisanlegg	-199 105
Drift/vedlikehold brannsikring	-31 200
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 295
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 363
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-360 195

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-252 638
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-252 638



Sameiet Nygaardsgaten 29/31

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-65 077
Fjernvarme	-274 855
SUM ENERGI / FYRING	-339 932

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-2 050
Driftsmateriell	-958
Vaktmestertjenester	-84 747
Vakthold	-11 598
Renhold ved firmaer	-68 999
Andre fremmede tjenester	-7 631
Trykksaker	-90
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 350
Andre kontorkostnader	-10 534
Bank- og kortgebyr	-2 634
Velferdskostnader	-400
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 991

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	429
Renter DnB	1 677
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	351
SUM FINANSINTEKTER	2 457

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-237
SUM FINANSKOSTNADER	-237

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg	
Kostpris	285 015
Avskrevet tidligere	-57 004
Avskrevet i år	-28 502
	199 509
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	199 509

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-28 502
--------------------------------	----------------



Sameiet Nygaardsgaten 29/31

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80808729. 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 Eiendomsforvaltning AS 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



Husordensregler for Sameiet Nygaardsgaten 29/31

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø der vi tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med, og overholder dem.

Husordensreglene omfatter også parkering, avfallshåndtering, behandling av teknisk utstyr, og rengjøring.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene.

Alle seksjonseierne oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor de øvrige seksjonseierne.

Det skal være stille i sameiet mellom kl. 22.00 og 07.00 på hverdager, og lørdager og søndager mellom kl. 23.00 og 08.00.

I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller gjennomføres andre høylytte aktiviteter.

Søndager og helligdager skal det være stille.

All unødig støy i trappeoppgangene må unngås. Bamelek og opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Ved innflytting, modernisering, reparasjoner eller annen aktivitet i boligen som medfører støy banking, boring, sliping, saging, oppfordres det til at naboer varsles.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.
- Å gjøre seg kjent med brannvarslingsrutiner og branninstruks.
- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Eier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- Å begrense skader, ved for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.
- Å vedlikeholde/reNSE sluk, avløp, vannrør og elektrisk anlegg slik at det ikke oppstår lekkasje eller skade.



- Å sette seg inn i informasjon om leilighetens sprinkleranlegg, for de leiligheter som har dette.
- Å bidra til sikkerhet, orden og trivsel, herunder å ikke slippe uvedkommende inn i bygget.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er sannsynlig forsikringsdekning for skade, og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet. Styret melder inn skade på bygg/fellesarealer, mens den enkelte eier melder inn skade på egen enhet som kan komme inn under bygningsforsikringen.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, og lignende

Dersom eier ønsker å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende, skal det søkes styret om adgang til å gjøre dette i god tid før tiltaket er planlagt iverksatt.

Eiere og beboere anbefales sterkt å benytte Vibbo-appen som kontakt- og informasjonskilde og gjøre seg kjent med temaer, instruksjoner, brukerveiledninger og retningslinjer. Nye eiere vil motta invitasjon fra styret. Eiere skal informere styret om hvem som bor i boligen, samt kontaktdata til leietager slik at de også kan inviteres til informasjonskanalen Vibbo.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på sameiets eiendom, inkludert fellesarealene.

Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

Det er ikke lov å røyke i fellesarealer og uteområde ved ventilasjonsinntak.

Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper, eller snus fra terrassene eller på fellesområdet.

Søppelkasser er kun beregnet til normalt husholdningsavfall. Papir/papp sorteres og kastes i egne beholdere. Pappesker og emballasje skal slås sammen før de plasseres i kassene. Glass kastes i egen beholder for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene. Annet avfall og større gjenstander må beboer selv levere på egnet mottak.

Fellesarealer og rømningsveier skal holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Sykler skal parkeres på anvist plass i kjeller og ikke tas inn i trapp og heis.

Det er ikke lov å røyke i fellesarealer og uteområde ved ventilasjonsinntak.



Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke skadedyr til boligene.

Inngangsdører skal alltid være låst. Nødutgang mot Dr. Giebelhausens gate skal kun benyttes som rømningsvei ved utløst brannalarm. Kjøreporten skal være lukket.

Lyset i fellesområder bør slukkes når det ikke er i bruk.

5. Kjøring og parkering

Enkelte boligseksjoner har egne, faste plasser for parkering. Det er ikke plasser for gjesteparkering.

Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmerkede plasser. Beboere i leiligheter uten parkeringsplass kan søke styret om tillatelse til korttidsparkering i bakgården ved, for eksempel, flytting.

6. Dyrehold

Beboere som ønske å holde dyr i sameiet skal søke styret om godkjenning til dette.. Søknaden blir godkjent dersom styrets vurdering er at dette ikke er til ulempe for de andre beboerne i sameiet jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligsameiet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann.

Røykvarsler tilkoblet den felles brannsentralen er plassert i seksjonens inngangsparti. Egne røykvarslere (soverom) skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet vedlikeholdes av eier og plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppdages feil ved det felles brannvern utstyret (brannsentral, brannmeldere, slukkeapparater, sprinkleranlegg) må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styret i boligselskapet.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvern utstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner fra styret.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 1600 Selskapsnavn: Sameiet Nygaardsgaten 29/31

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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