



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 821 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 995 944	8 363 706
Sum inntekter		8 995 944	8 363 706
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Annen driftskostnad		6 653 132	6 716 172
Sum kostnader		6 926 972	6 990 012
Driftsresultat		2 068 972	1 373 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146 117	102 884
Sum finansinntekter		146 117	102 884
Annen finanskostnad		1 562 620	1 026 678
Sum finanskostnader		1 562 620	1 026 678
Netto finans		-1 416 503	-923 794
Resultat før skattekostnad		652 468	449 900
Årsresultat		652 468	449 900
Totalresultat		652 468	449 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		652 468	449 900
Sum overføringer og disponeringer		652 468	449 900



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		121 875	
Sum varige driftsmidler		121 875	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		6 560	6 560
Sum finansielle anleggsmidler		6 560	6 560
Sum anleggsmidler		128 435	6 560
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		29 881	42 825
Sum fordringer		29 881	42 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 739	1 210 502
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 739	1 210 502
Sum omløpsmidler		1 664 620	1 253 327
SUM EIENDELER		1 793 055	1 259 887

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			
Udekket tap		24 762 784	25 415 252
Sum opptjent egenkapital		-24 762 784	-25 415 252
Sum egenkapital		-24 762 784	-25 415 252
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		25 608 460	26 289 220
Sum annen langsiktig gjeld		25 608 460	26 289 220
Sum langsiktig gjeld		25 608 460	26 289 220
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		203 781	7 347
Leverandørgjeld		574 911	220 346
Annen kortsiktig gjeld		168 687	158 226
Sum kortsiktig gjeld		947 379	385 919
Sum gjeld		26 555 839	26 675 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 793 055	1 259 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366374

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 821 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE
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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.04.2024

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, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 975 821 102
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 995 944	8 363 706
Sum inntekter		8 995 944	8 363 706
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	273 840
Annen driftskostnad		6 653 132	6 716 172
Sum kostnader		6 926 972	6 990 012
Driftsresultat		2 068 972	1 373 694
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		146 117	102 884
Sum finansinntekter		146 117	102 884
Annen finanskostnad		1 562 620	1 026 678
Sum finanskostnader		1 562 620	1 026 678
Netto finans		-1 416 503	-923 794
Resultat før skattekostnad		652 468	449 900
Årsresultat		652 468	449 900
Totalresultat		652 468	449 900
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		652 468	449 900
Sum overføringer og disponeringer		652 468	449 900



Organisasjonsnr: 975 821 102
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		121 875	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		6 560	6 560
Sum anleggsmidler		128 435	6 560
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		29 881	42 825
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 634 739	1 210 502
Sum omløpsmidler		1 664 620	1 253 327
SUM EIENDELER		1 793 055	1 259 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	24 762 784	25 415 252
Sum opptjent egenkapital	-24 762 784	-25 415 252
Sum egenkapital	-24 762 784	-25 415 252
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	25 608 460	26 289 220
Sum annen langsiktig gjeld	25 608 460	26 289 220
Sum langsiktig gjeld	25 608 460	26 289 220
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	203 781	7 347
Leverandørgjeld	574 911	220 346
Annen kortsiktig gjeld	168 687	158 226
Sum kortsiktig gjeld	947 379	385 919
Sum gjeld	26 555 839	26 675 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 793 055	1 259 887



Organisasjonsnr: 975 821 102
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

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. 1203

Nygård Terrasse Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Nygård Terrasse Boligsameie

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:

10. april 2024 kl. 18:00, Etterstad VGS.

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.

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. Fordeling av kostnadene i sameiet
8. Individuell nedbetaling av fellesgjeld
9. Snuplass foran Esl 102
10. Sykkelparkering
11. Forslag om utskifting av vindu og dører
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Nygård Terrasse Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret har bedt vår rådgiver i OBOS Kristina Bennin om å være møteleder.

Forslag til vedtak

Kristina Bennin 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

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1203 Årsrapport til Styrerrommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 250 000



Sak 7

Fordeling av kostnadene i sameiet

Forslag fremmet av:

Tore Kristiansen, Etterstadsletta 84

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det vi betaler i månedlige felleskostnader går stort sett til å dekke drift/vedlikehold, kommunale kostnader, vaktmestertjenesten og renter.

Felleskostnadene blir fordelt etter leilighetens størrelse. Dette var vel å bra inntil rehabiliteringen av terrassene i 2018 ble lagt inn under drift/vedlikehold med samme fordelingsnøkkel som tidligere.

Prinsippet for fordeling av kostnadene bør speile hva den enkelte leiligheten bør betale for rehabiliteringen. Vi behøver en annen fordelingsnøkkel enn den som i dag benyttes, for at dette skal bli rettferdig. Uten at jeg kjenner til hvor mye kjøkkensiden utgjorde av totalkostnadene, burde vi ikke la de som ikke har kjøkkenterrasse være med på å betale for dette.

Dette har nå skjedd, men la oss sørge for at noe lignende ikke skjer igjen. Jeg må jo uttrykke min overaskelse over at dette kunne skje uten at forretningsfører gjorde styret oppmerksom på problemet.

Sameiet har planlagt isolering av fasadene på både kjøkken - og stuesiden, samt utskifting av vinduer og dører. For isoleringen gjelder samme problemstilling som for terrassene. Noen har kun en stueside og bør derfor kun være med å betale for dette. Når det gjelder nye vinduer og dører, må hver boenhet behandles individuelt pga tidligere skifting av dører. En utfordring, men ingen umulighet.

Styrets innstilling

Sameiets vedtekter 6-1, som også samsvarer med Eierseksjonsloven §29:

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.

Styret har diskutert saken med forretningsfører OBOS, og det er kun ved helt nye prosjekter som nytt garasjeanlegg, nye balkonger o.l. der kostnaden kan knyttes direkte til enkelte leiligheter og eier, sameiet kan benytte andre fordelingsnøkler enn sameiebrøken.

Både rehabiliteringsprosjektet i 2018/19 og utskifting av vindu og dører nå er regnet som vedlikehold av eksisterende bygningsmasse.

Styret støtter ikke forslaget da det strider mot eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.



Forslag til vedtak

Det foreslås at sameiet innfører en ny fordelingsnøkkel for kostnader knyttet til utskifting av dører og vinduer. Den nye fordelingsnøkkel skal reflektere den faktiske kostnaden knyttet til hver enkelt leilighet ut fra antall dører og vinduer som skiftes ut.

Sak 8

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Forslag fremmet av:

Tore Kristiansen, Etterstadsletta 84

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg tror at utsettelsen av isoleringen og bytte av vinduer og dører skyldes, at vi i dag har mye gjeld og kan få problemer med ytterligere lån.

En innbetaling av andel gjeld til sameiet vil jeg tro er et ønske fra flere, så hvorfor ikke legge forholdene til rette for det og dermed redusere sameiets problem med et nytt gunstig lån.

Styrets innstilling

Det er mulig for sameiet å inngå avtale med OBOS Eiendomsforvaltning AS om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld for den enkelte eier.

Dette er en relativt kostbar avtale for sameiet som samtidig låser lånet for sameiet helt til det er nedbetalt. Det vil ikke være mulig å foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med Eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS. Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig.

Det kan kun foretas full innfrielse og innbetalt beløp kan ikke reverseres.

Seksjonseiere må være klar over sitt debitoransvar uavhengig av innbetalingen:

«Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Forretningsføreren har ikke ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.»

Kostnader

Sameiet må betale kr 26 500 i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på kr 18 000.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må betale vederlag på kr 1 950 til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Forslaget innebærer fremtidig endring av vedtektene som krever 2/3 flertall.



Styret mener en avtale som dette vil være for kostbart for sameiet, og ulempene er mye større enn fordelene.

Styret støtter ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Styret skal legge til rette så det er mulig for eiere å betale inn sin andel av felles lån.

Sak 9

Snuplass foran Esl 102

Forslag fremmet av:

Ulrich Karl Vollmerhaus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det opparbeides en snuplass mellom bommen foran Esl 102 og sykkelboden. Særlig vinterstid er det vanskelig å rygge for mange sjåførere; spesielt gjelder dette for store varebiler, rullestoldrosjer og biler med tilhenger.

Styrets innstilling

Styret forstår behovet til forslagsstiller, men det er ikke plass til en snuplass foran nr 102. I løpet våren vil plassen bli ytterligere begrenset av ny gang- og sykkelvei langs Alnaelva.

Styret arbeider med å redusere biltrafikken mellom blokkene og sperringen som er ved nr. 102 har fungert svært bra og vi ønsker ikke å fjerne den.

Styret støtte ikke forslaget.

Forslag til vedtak

Det opparbeides en ny snuplass som beskrevet. Alternativt fjernes bommen ved Esl 102. Mvh Ulrich Vollmerhaus, mob. 99550523

Sak 10

Sykkelparkering

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

På årsmøte i 2023 ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheter for bedre sykkelparkering på sameiets område og legge frem forslag.

Styret har undersøkt mulighetene, og kommet frem til at det kan bygges sykkelboder i to etasjer.



Begge alternativene under gjelder boder med spilevegger som ikke er tette, og platetak. Å bygge tette boder krever søknader om byggetillatelse, i tillegg kan bygningsmassen bli for stor til at dette blir godkjent.

Styrets vurdering Alt.1/Forslag 1:

Boden blir liggende i utkanten av sameiets område, og ned mot gangveien. Det blir forholdsvis langt å frakte syklene for de aller fleste beboerne. I tillegg er det vanskelig å holde oppsyn med boden og det kan fort skje innbruddsforsøk.

Det vil også være utfordrende å tildele plasser i sykkelboden.

Styrets vurdering Alt 2/Forslag 2:

Boden blir liggende foran oppgang 86-88. Med en høyde på 2,7 meter innvendig kan den ruve litt foran nederste etasje og hindre utsyn. I tillegg er det vanskelig å sørge for at det ikke skjer innbruddsforsøk.

Det vil også være utfordrende å tildele plasser i sykkelboden.

Styrets innstilling

Styret mener at slike boder ikke dekker sameiets ønsker om bedre sykkelparkering, i tillegg er prisen høy. Sameiet har ikke driftsmidler til å dekke dette, og det må i så fall lånefinansieres.

Styret foreslår at disse ikke blir bygget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Sykkelparkering
- Mot Sykkelparkering

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Sykkelbod ved nr. 108 6x5 meter, h 2,7 meter. Bod med spilevegger og platetak. Ståldør med låskasse og håndtak. Plass til 48 sykler totalt. I to høyder. Pris inkl. MVA 654.157,50 kr.

2. Sykkelbod ved nr. 86 2,5x7,5 meter, h 2,7 meter. Bod med spilevegger og platetak. Skyvedørsfront av gitterelementer. Låsbar med hengelås. Plass til 36 sykler totalt. I to høyder. Pris inkl. MVA 453.283,75 kr.

Vedlegg

2. Vedlegg til sak 10 i innkalling til årsmøtet.pdf

Sak 11

Forslag om utskifting av vindu og dører

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



De fleste vinduene og dørene i sameiet er originale fra byggeårene 1983/-84. Levetiden på de er 30-40 år og det er et stort behov for å skifte de ut.

Styret la frem i årsmøtet i 2023 forslag om utskifting av vindu og dører i sameiet. Forslaget ble nedstemt, og styret ble bedt om å jobbe videre og hente inn ytterligere tilbud og presentere ny finansieringsplan på et ekstraordinært årsmøte.

På grunn av mange uforutsette oppgaver hadde ikke styret kapasitet til å gjennomføre dette tidsnok til et ekstraordinært årsmøte og utsatte saken til årsmøtet i 2024.

Styrets innstilling

Etter en samlet vurdering vil styret innstille Vindu Entreprenøren AS som leverandør for prosjektet.

Totalsummen på tilbudet fra Vindu Entreprenøren er kr 8 490 047,- inkl. mva

Prosjektet må finansieres med låneopptak.

Styret har innhentet tilbud fra OBOS-banken på kr 9.200.000 med nedbetalingstid på 30 år.

Nominell rente er p.t. 6,95 %.

Med angitt rente og nedbetalingstid gir det et månedsbeløp på omtrent kr 54.600, totalt kr 639.397 pr år.

Med foreslått låneopptak og gitt rente vil sameiet måtte øke felleskostnadene med 7 % fra 1.juli for å dekke inn kostnaden.

Se vedlegg for utfyllende beskrivelse av prosjektet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utskifting av dører og vinduer i henhold til angitt plan. Årsmøtet gir styret myndighet til å ta opp lån i henhold til finansieringsplanen

Vedlegg

3. Prosjekt utskifting_2024.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Erling Balsnes

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Marianne Krogstad
- Tone E Fagerbakk



Sak 13

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Marius Eide Wrengbo
- Venche Fagerbakk



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Balsnes	Etterstadsletta 102
Styremedlem	Tone Elisabeth Fagerbakk	Etterstadsletta 108
Styremedlem	Ernst Erik Hempel	Etterstadsletta 90
Styremedlem	Elin Hoel	Etterstadsletta 88
Styremedlem	Marianne Ihle Krogstad	Etterstadsletta 96

Valgkomiteen

Venche Iren Fagerbakk	Etterstadsletta 106
Marius Eide Wrengbro	Etterstadsletta 98

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Nygård Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 165 seksjoner.

Nygård Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975821102, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 38 58

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

Nygård Terrasse Boligsameie 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 PWC.



Styrets arbeid i 2023

Styrets sammensetning i regnskapsåret framgår av årsrapporten.

Styremøter

Styret har gjennomført 11 styremøter i 2023.

I tillegg har det vært gjennomført møter med OBOS Eiendomsforvaltning.

Styret i Nygård terrasse har i perioden vært representert i Etterstad Vel.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenesten fungerer bra, vi følger de tett opp, styret mottar ukentlig rapport over feil og mangler som vi følger opp.

Forsikring / vannskader

Sameiet meldte inn 9 nye vannskader til forsikringsselskapet i 2023. Det er en økning fra 2022.

Det er fortsatt mange skader som skyldes dårlig vedlikehold av baderom, spesielt av slukene.

Sameiets forsikring dekker ikke skader som skyldes manglende vedlikehold eller feil utført oppussing eller reparasjon. I disse tilfellene kan også eier risikere å måtte betale for følgeskader dersom lekkasjer grunnet slike forhold skader andre leiligheter eller sameiets eiendom.

Vi vil minne om og vektlegge vedtektenes punkt 5-1:

(12) Elektrisk arbeid og arbeid med vann og avløp i bad eller kjøkken:

Seksjonseier plikter å meddele styret skriftlig om arbeid av slik art.

Installasjoner skal være utført av kvalifisert og autorisert personell.

Dette skal dokumenteres skriftlig for styret.

Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal eksisterende røropplegg også rehabiliteres.

Etterstad Vel

Styret har i 2023 vært representert i Etterstad Vel.

De viktigste sakene i 2023 har vært utbyggingen ved Etterstad Videregående Skole der Ruter planlegger et bussanlegg, og den planlagte utbyggingen av Etterstadsletta 48 ved Brynseng stasjon.

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

Dugnad

Vårdugnaden ble gjennomført med meget godt oppmøte og god stemning. Det ble bl.a. luket, klippet, malt, oljet, plantet og raket.

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

Utvidelse av ladeanlegg for el- og hybridbiler

Sameiet ferdigstilte ladeanlegg for el- og hybridbiler i kort- og langgarasjen i 2022.

Ladeanlegget har i 2023 blitt utvidet med en ny type ladestasjon. Bestilling av ladestasjoner for de som ønsker det sendes til styret.

Vedlikehold - uteareal

Det er blitt skiftet råne planker på inngangspartiene i nr 92, 98 og 100.

Alle nummerskilt på oppgangene er skiftet.



Vi har hevet gamle fartsdumper og fått noen nye for å dempe trafikken da det i tider er altfor stor trafikk på gangveiene våre.
Det er blitt nedlagt mye arbeid i vedlikehold av grøntarealene våre med nye planter og mye luking. Gjødsling av plener og planter.
Styret vil rette en stor takk til alle frivillige hjelpere, dere er til stor hjelp for sameiet samt at sameiet sparer beløp til gartnere.
Det er tatt service på alle ventilasjonshusene på takene. Det er skiftet isolasjon og viftereimer.
Inngangspartiene er blitt vasket.

Vedlikehold - innemiljø

Det har blitt gjennomført rensing av ventilasjonskanalene fra ventilene på kjøkken og bad. Vi har i løpet av sommeren hatt spyling av avløpsrør og rensing av avløpsnett til offentlig kloakk.

Det er blitt skiftet varmtvannsberedere i nr 106, samt tatt service på de andre varmtvannsberedere, lagd hull i dørene inn til varmtvannsberedere da det ble veldig varmt inne i rommet. Dette gjør at vi også sparer oppvarming i oppgangene.

Styret skifter navn på ringeklokkene ute til nye beboere ved henvendelse til styret. Vedlikeholds-spyling av rørsystem ble gjennomført i de aller fleste leilighetene i april som et tiltak på å få ned antall vannlekkasjer i sameiet.

Garasjene ble spylt i mai. Det ble også lagt ny asfalt i innkjørselen til langgarasjen i september.

El-kontroll av fellesområdene ble gjennomført i august med utbedringer i oktober og november.

Styret vil påpeke at det blir satt ut mye søppel som gamle bord, stoler og skap i fellesområdene. Dette er noe vaktmesterselskapet må samle inn og kaste. Dette koster sameiet mye penger for noe som er gratis å kaste for den enkelte eier som setter det fra seg.

Fremtidige prosjekter

Styret ser på muligheter for energisparingstiltak som for eksempel energibrønn med bergvarme og solcellepanel på takene.

Styret planlegger å undersøke tilstanden på vannledningsnett/stigerør i blokkene i sameiet.

Vibbo

Styret ønsker at flest mulig i sameiet bruker Vibbo.

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

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

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

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



Nygård Terrasse Boligsameie

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak bytte av varmtvannsberedere, spyling av hovedavløpsrør.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i renteøkning på sameiets lån.

Resultat

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

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 717 241.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nygård Terrasse Boligsameie.

Lån

Nygård Terrasse Boligsameie har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med rente 6,99 pt. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Nygård Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Nygård Terrasse som 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- 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 (ledelsen) er ansvarlig 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 1203 Årsrapport til styre/rommet.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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>.

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Nygård Terrasse Boligsameie

BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE ORG.NR. 975 821 102, KUNDENR. 1203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 965 606	8 017 704	8 972 000	9 812 000
Andre inntekter	3	30 338	346 003	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 995 944	8 363 707	8 972 000	9 812 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-33 840	-34 000	-25 250
Styrehonorar	5	-240 000	-240 000	-240 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-26 482	-11 500	-9 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-242 200	-232 885	-244 000	-250 000
Konsulenthonorar	7	-18 873	-24 699	-30 000	-40 000
Kontingenter		-6 600	0	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-1 130 725	-1 147 722	-550 000	-960 000
Forsikringer		-1 259 013	-1 090 657	-1 300 000	-1 385 000
Kommunale avgifter	9	-1 966 680	-1 657 046	-1 897 000	-2 266 500
Ladekostnader EL-bil		-61 049	0	0	0
Kostnader sameie		0	-378 285	0	0
Energi/fyring		-780 876	-1 035 705	-1 080 000	-1 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-435 194	-373 322	-385 000	-435 500
Andre driftskostnader	10	-725 441	-764 351	-728 500	-812 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 926 972	-6 990 012	-6 506 500	-7 528 250
DRIFTSRESULTAT		2 068 972	1 373 694	2 465 500	2 283 750
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	146 117	102 884	0	0
Finanskostnader	12	-1 562 620	-1 026 678	-1 391 000	-1 713 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 416 503	-923 794	-1 391 000	-1 713 000
ÅRSRESULTAT		652 468	449 900	1 074 500	570 750
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		652 468	449 900		



Nygård Terrasse Boligsameie

BALANSE			
	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	121 875	0
Aksjer og andeler	14	6 560	6 560
SUM ANLEGGSMIDLER		128 435	6 560
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		29 881	16 495
Forskuddsbetalte kostnader		0	2 369
Andre kortsiktige fordringer		0	23 961
Driftskonto OBOS-banken		1 116 473	210 017
Sparekonto OBOS-banken		518 266	1 000 485
SUM OMLØPSMIDLER		1 664 620	1 253 327
SUM EIENDELER		1 793 055	1 259 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-24 762 784	-25 415 252
SUM EGENKAPITAL		-24 762 784	-25 415 252
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	25 608 460	26 289 220
SUM LANGSIKTIG GJELD		25 608 460	26 289 220
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		168 589	158 226
Leverandørgjeld		574 911	220 346
Påløpte renter		154 069	7 347
Påløpte avdrag		49 712	0
Annen kortsiktig gjeld	17	98	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		947 379	385 919
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 793 055	1 259 887
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.03.2024

Styret i Boligsameiet Nygård Terrasse

Erling Balsnes/s/

Tone Elisabeth Fagerbakk/s/

Marianne Ihle Krogstad/s/

Elin Hoel/s/

Ernst Erik Hempel/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 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 415 106
TV/internett	386 100
Garasje	164 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 965 606

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Innbetalt fra Nygaard Stang Sameie	6 071
Viderefakturert asfaltering av felles garasje	24 267
SUM ANDRE INNETEKTER	30 338

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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.



Nygård Terrasse Boligsameie

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 12 243, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 482.

Av dette gjelder kr 14 356 andel revisjonskostnader til Nygaard Stang Sameie som ble oppløst i 2022.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 873
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-18 873
-----------------------------	----------------

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Selvaag Prosjekt AS	-31 250
---------------------	---------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-31 250
---	----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-147 283
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-565 363
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-63 379
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-118 559
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-11 088
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 009
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-97 497
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-50 548
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-40 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-750
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 130 725
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 121 730
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-844 949
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 966 680
-------------------------------	-------------------



Nygård Terrasse Boligsameie

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 367
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-7 446
Vaktmestertjenester	-439 480
Renhold ved firmaer	-211 395
Andre fremmede tjenester	-8 123
Trykksaker	-1 304
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-6 313
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 243
Andre kontorkostnader	-942
Porto	-4 080
Bank- og kortgebyr	-5 333
Velferdskostnader	-3 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-725 441

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 717
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 781
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 306
Kundeutbytte fra Gjensidige	121 313
SUM FINANSINTEKTER	146 117

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 562 620
SUM FINANSKOSTNADER	-1 562 620

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Traktor		
Tilgang 2016	93 634	
Avskrevet tidligere	-93 634	0
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2023	121 875	121 875
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		121 875



NOTE: 14

AKSJER OG ANDELER

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

Balansført verdi: 6 560,-

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

Egenkapital pr 31.12.22 er 1 761 000

Resultatet i 2022 var 25 000

NOTE: 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

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

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,85 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-27 660 471
Nedbetalt tidligere	1 371 251
Nedbetalt i år	680 760
	-25 608 460
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-25 608 460

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Fakturagebyr -98

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -98



Nygård Terrasse Boligsameie

Annen informasjon om sameiet

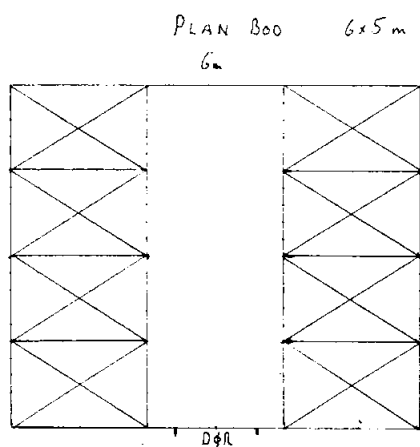
Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90108779. 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.

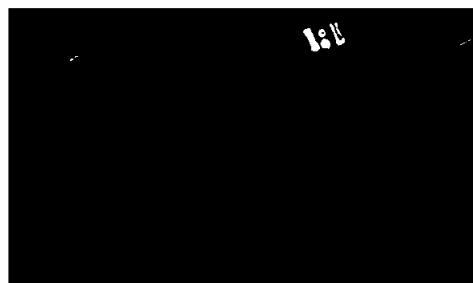
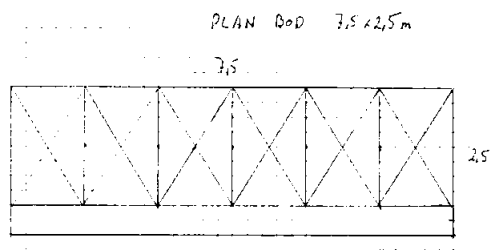
Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vedlegg til sak 10 sykkelparkering

Alt. 1



Alt 2





Vedlegg til sak 11

Forslag om utskifting av vindu og dører 2024

Bakgrunn

Vinduene og dørene i sameiet er stort sett originale fra 1983/-84. Levetiden på de er 30-40 år

Styret la frem i årsmøtet i 2023 forslag om utskifting av vindu og dører i sameiet. Forslaget ble nedstemt, og styret ble bedt om å jobbe videre og hente inn ytterligere tilbud og presentere ny finansieringsplan på et ekstraordinært årsmøte.

På grunn av mange uforutsette oppgaver hadde ikke styret kapasitet til å gjennomføre dette tidsnok til et ekstraordinært årsmøte og utsatte saken til årsmøtet i 2024.

Tilbud

Styret etterspurte tilbud på utskifting av vindu og dører fra flere leverandører. Tre av de har svart, og styret har vurdert de ulike tilbudene opp mot hverandre.

Etter en samlet vurdering vil styret innstille Vindu Entreprenøren AS som leverandør for prosjektet.

Totalsummen på tilbudet fra Vindu Entreprenøren er kr 8 490 047,- inkl. mva.

Utskifting av vindu og dører

Rigg, containerleie og administrasjon, inkl. avfallshåndtering	kr	475 000
Utskifting av vinduer	kr	4 109 822
Utskifting av balkongdører	kr	2 207 216
Sum eks. mva.	kr	6 792 038
25% mva.	kr	1 698 009
Sum inkl. 25 % mva.	kr	8 490 047

8,5% margin for uforutsette hendelser	kr	721 654
Låneopptak	kr	9 211 701

Opsjon skyvedør, priser inkl. mva

250 SD1 ND NTech Skyvedør 2678 ×1968mm	kr	48 678
255 SD2 ND NTech Skyvedør 2068 ×1958mm	kr	40 188

Tilskudd fra Enova

Styret undersøker muligheter for tilskudd fra Enova for støtte til utskifting av ytterdører og vinduer.

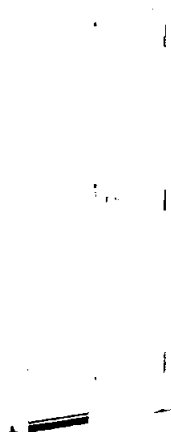
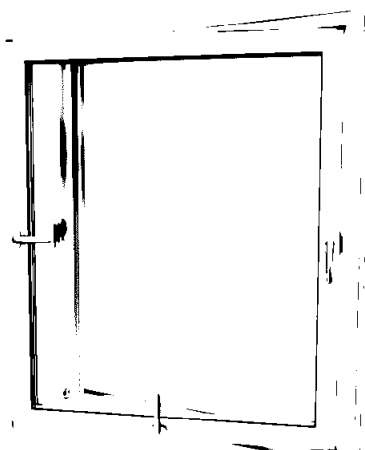
Støtten fra Enova kan dekke inntil 30 % av kostnadene, men det er en konkurranse om støttemidlene.

Minstekravet for å få tilskudd er 20 % energiforbedring av tiltaket.



Valg av vindu og dør

Det er NorDan innadslående sikkerhets-vinduer og balkongdører som ligger i tilbudet.





Gjennomføring

Vindu Entreprenøren kan starte opp arbeidet i uke 23 (3.juni) med ferdigstillelse uke 37 (13.sept).

Ukene 28-31 (8.juli - 2.aug) vil det være opphold grunnet sommerferie.

Utskifting av vindu og dører vil skje inne fra leilighetene. Leverandøren må derfor ha tilgang til leilighetene når arbeidet skal utføres.

Opsjoner

Skyvedører:

Pris til beboere er som følger:

3-lags skyvedør (sikkerhetsglass), størrelse (bxh) 2678x1968mm ca. Kr 48.678, - inkl. mva.

3-lags skyvedør (sikkerhetsglass), størrelse (bxh) 2068x1968mm ca. Kr 40.188, - inkl. mva.

Kompensasjon for skyvedører, eksisterende og nye

En del eiere anskaffet på egen kostnad skyvedører i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i 2018.

Det vil ikke bli gitt kompensasjon for disse skyvedørene.

- De ble anskaffet uten noen forutsetning for senere kompensasjon.
- For sameiet vil en slik kompensasjon koste ca 1,3 millioner.
- Det blir urimelig å gi kompensasjon til nye eiere for de leilighetene med skyvedør som har skiftet eier etter 2018.

Beregning av kompensasjon:

Snittpris erstatning vindu - stueside	kr	9 654
Snittpris erstatning dør - stueside	kr	13 588
Snittpris på erstatning vindu og dør - stueside	kr	23 241

Snittpris erstatning vindu - kjøkkenside	kr	8 219
Snittpris erstatning dør - kjøkkenside	kr	14 141
Snittpris på erstatning av vindu og dør - kjøkkenside	kr	22 360

Sum kompensasjon for 52 skyvedører på stueside og 5 skyvedører på kjøkkenside	kr	1 320 345
--	-----------	------------------

Tilsvarende vil det heller ikke bli gitt kompensasjon for de som nå velger å benytte opsjonen til å anskaffe skyvedør. Prisen må betales fullt ut.

Risikoanalyse

Prosjektet styret har foreslått kan falle på årsmøte ved at flertallet stemmer det ned. Derfor er det blitt bedt om en analyse av den økonomiske risikoen sameiet løper ved ikke å bytte vinduer.



Tidligere har sameiet måttet bytte ut vinduer som har falt ut, gått lekk, sprukket eller satt seg helt fast. Kriteriet for dette har vært at skaden helt klart kan knyttes til vinduets naturlige levetid er utløpt. Disse utskiftningene koster sameiet ca 15.000 kr pr vindu. Dette har til nå ikke vært veldig mange, 2-4 pr år.

Dersom årsmøtet velger å ikke bytte ut vinduene kan man regne med at vinduene i sameiet gradvis og stykkevis vil slites ned til en standard hvor seksjonseier kan kreve at sameiet påkoster utskiftning. Enkelte seksjonseiere vil ganske sikkert bytte ut vinduene for egen regning før dette inntreffer, uten at det er mulig å tallfeste dette. Men hvis man antar at sameiet vil måtte skifte ut ca 50% av vinduene, rundt regnet 320stk, vil det over tid påløpe kostnader for sameiet på kr 4.800.000,- i utskiftning av kun vinduene. Dette regnestykket er KUN for vinduer.

I tillegg vil kostnaden til nye balkongdører fremkomme. Vinduene og balkongdørene er langt inn i «pensjonsalder», og disse utgiftene vil gradvis drive opp husleien uansett om årsmøtet velger å følge styrets forslag eller ikke.

Energisparing ved utskiftning av vinduer

Det er blitt fokusert noe enfoldig på utgiftene ved å skifte ut vinduene, men det bør av styret også redegjøres for energibesparelsene som seksjonseierne kan forvente ved utskifting av vinduer.

De gamle vinduene har høyt varmetap. Det regnes med en U-verdi på vinduer fra æraen på 2,5 W/m²K. Dette betyr at man må varme opp leiligheten sin med 2,5W per kvadratmeter vindu, for hver grad utetemperaturen er under 17°C (fyringspunktet for en gjennomsnittlig isolert bygning). For en gjennomgående leilighet med 4 vinduer, størrelse 1,2m x 1,2m, blir regnestykket ved en vinterdag med gjennomsnitt -10°C:

$$\Phi = 2,5 \frac{W}{m^2 \cdot K} * 1,44m^2 * (21 - (-10))^{\circ}K * 4vinduer = 446,4W$$

Dette betyr at leiligheten må tilføre varmeenergi på 446,4W for å holde en temperatur på 21°C inne, kun pga varmetap gjennom vinduene. I tillegg kommer balkongdører, vegg, og ventilasjon. Dersom man ganger dette tallet med antall timer det er gjennomsnittlig -10°C, får man Wh, deler man på 1000 får man kWh. Vinteren 2023/2024 var streng, og vi vil sikkert ikke alltid ha så kalde vintre. Men man har tall for en hvordan å regne på varmetap pga lav temperatur om vinteren, det heter graddagstall, og er summen av antall timer for hver grad et område er under 17°C (fyringspunktet), gjennomsnittlig over en 30-års periode. For Oslo er det 4338°Kh. Energien som brukes for oppvarming av leiligheten pga varmetap gjennom vinduene, en gjennomsnittlig Oslo-vinter, blir da:

$$E_{2,5} = 2,5 \frac{W}{m^2 \cdot K} * 1,44m^2 * 4338^{\circ}Kh * 4vinduer = 62,5kWh$$

Ettersom oppvarmingen i Nygård terrasse er elektrisk, er det lett å regne dette om til kroner hvis man regner med en strømpris på 1kr/kWh. Dette kan virke lite nå, men regnestykket forutsetter at strømskøtten vil fortsette i sin nåværende form **for alltid**. Strømprisen i fyringssesongen er jevnt over 1 krone, noen ganger langt over. Styret har registrert en pågående energipolitisk diskusjon rundt hvorvidt dagens strømskøtteordning er samfunnsnyttig, da den ikke gir nok insentiver til energibesparelse, spesielt rundt effekttoppene. Den kommer til å endres, det er ingen ting som varer evig.

Energibehovet for en leilighet med nye vinduer, som har vil ha en U-verdi på 1,0 W/m²K, blir:



$$E_1 = 1 \frac{W}{m^2 \cdot K} * 1,44m^2 * 4338^\circ K h * 4vinduer = 25kWh$$

Man kan også regne med ekstra lavere varmetap pga at de gamle vinduene har høy infiltrasjon og kuldebroer rundt karmene, og nye vil ha forbedringer for å hindre varmetap pga dette.

Det er viktig å poengtere at utregningene over er kun for vinduene. Balkongdørene vil komme i tillegg.

Finansiering

Prosjektet må finansieres med låneopptak.

Styret har innhentet tilbud fra OBOS-banken på kr 9.200.000 med nedbetalingstid på 30 år.

Nominell rente er p.t. 6,95 %.

Med angitt rente og nedbetalingstid gir det et månedsbeløp på omtrent kr 54.600, totalt kr 639.397 pr år.

Med foreslått låneopptak og gitt rente vil sameiet måtte øke felleskostnadene med 7 % fra 1.juli for å dekke inn kostnaden.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utskifting av dører og vinduer i henhold til angitt plan.

Årsmøtet gir styret myndighet til å ta opp lån i henhold til finansieringsplanen



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24

Selskapsnummer: 1203 Selskapsnavn: Nygård Terrasse Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

31 av 32

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.