



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7308

SAMEIET NYDALSTOPPEN

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALSTOPPEN

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:

2. juni 2025 kl. 17:00, Nydalstoppen sameie - Møterom i garasjen Gunnar Schjelderups V 13..

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kine Skjetne Arnestad v/ OBOS Eiendomsforvaltning foreslås 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

Fører av protokoll og protokollvitne velges i møtet.

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%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 7308 SAMEIET NYDALSTOPPEN Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 600.

Honoraret er justert i henhold til KPI.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 600

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fabian Balder Borch

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jon Anders Sørnes
 - Peder Mykleby Løken
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Selv om det ikke er meldt inn saker til behandling fra sameierne i år, ønsker vi likevel å gjennomføre årsmøtet fysisk. Det gir en god anledning til å oppsummere året som har gått.

Styremøter: Det har vært gjennomført åtte styremøter i perioden, hvor viktige saker har blitt diskutert og vedtatt for å sikre god drift av sameiet.

Dugnad: Det ble arrangert dugnad i mai med svært godt oppmøte. Mange sameiere bidro både under dugnaden og med ekstra arbeid i løpet av året, noe styret setter stor pris på.

HMS-arbeid: Styret har videreført og styrket HMS-arbeidet. HMS-rutiner og internkontrollsystemer som tidligere manglet, er nå godt innarbeidet i driften. Dette bidrar til et tryggere og mer velfungerende sameie.

Oppgradering av belysning: Et større prosjekt er gjennomført med utskifting av eldre lysrør til moderne LED-belysning i fellesområder. Dette gir både bedre lysforhold og reduserer strømforbruket betydelig.

Oppussing av oppganger: Oppgangene har fått et løft gjennom malerarbeid. Sprekkdannelser og slitasje er utbedret, og lysere farger er valgt for å gjøre innemiljøet triveligere og mer innbydende.

Utemiljø: Styret har lagt vekt på å skape et hyggelig utemiljø. Det er blant annet plantet blomster og grønt for å bidra til trivsel og et pent førsteinntrykk.

SAMEIET NYDALSTOPPEN
ORG.NR. 992 317 140, KUNDENR. 7308

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 359 672	3 154 092	4 960 000	3 361 000
Andre inntekter	3	536 308	97 817	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 895 980	3 251 909	4 960 000	3 361 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 165	-21 150	-21 150	-21 000
Styrehonorar	5	-157 200	-150 000	-150 000	-157 000
Avskrivninger	13	-16 319	-16 319	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 102	-14 322	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-142 440	-135 459	-143 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-57 461	-36 717	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-3 015 650	-1 357 754	-387 000	-393 000
Forsikringer		-163 444	-145 149	-159 000	-191 000
Festeavgift		-6 952	-6 635	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter	9	-577 833	-474 802	-554 000	-635 000
Energi/fyring		-576 548	-543 066	-650 000	-650 000
TV-					
anlegg/bredbånd		-223 507	-216 948	-227 000	-236 000
Andre driftskostnader	10	-514 245	-418 450	-440 900	-457 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 483 867	-3 536 771	-2 759 550	-2 918 000
DRIFTSRESULTAT		-1 587 887	-284 862	2 200 450	443 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 557	22 937	0	0
Finanskostnader	12	-48 761	-100	0	-94 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-12 204	22 837	0	-94 000
ÅRSRESULTAT		-1 600 091	-262 026	2 200 450	349 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 417 083	-262 026		
Udekket tap		-183 008	0		

SAMEIET NYDALSTOPPEN
ORG.NR. 992 317 140, KUNDENR. 7308

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	32 639	48 959
SUM ANLEGGSMIDLER		32 639	48 959
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		10 778	29 259
Forskuddsbetalte kostnader		7 807	18 079
Driftskonto OBOS-banken		616 480	931 699
Sparekonto OBOS-banken		777 525	647 638
SUM OMLØPSMIDLER		1 412 589	1 626 675
SUM EIENDELER		1 445 229	1 675 633
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 417 083
Udekket tap	14	-183 008	0
SUM EGENKAPITAL		-183 008	1 417 083
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 268 385	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 268 385	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		74 428	28 136
Leverandørgjeld		284 898	230 414
Påløpte renter		526	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		359 852	258 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 445 229	1 675 633
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.04.2025
Styret i Sameiet Nydalstoppen

Fabian Balder
Borch

Jon Anders Sørnes

Peder Mykleby Løken

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 779 944
Parkering	358 928
TV/Internett	220 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 359 672

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ekstra innkreving	500 000
Lading av kjøretøy	32 808
Nøkler	3 500
SUM ANDRE INNTEKTER	536 308

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-22 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 165

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 2023/2024, og er på kr 157 200.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 102.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-48 000
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 461
SUM KONSULENTHONORAR	-57 461

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-2 334 883
Drift/vedlikehold VVS	-35 039
Drift/vedlikehold elektro	-117 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 927
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-171 930
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 055
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 458
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-144 663
Egenandel	
forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 015 650

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-413 001
Renovasjonsavgift	-164 832
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-577 833

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 455
Annet	
driftsmateriale	-8 351
Vaktmestertjenester	-180 201
Vakthold	-107 137
Renhold ved firmaer	-172 976
Snørydding	-31 461
Andre fremmede tjenester	-2 344
Trykksaker	-888
Andre kontorkostnader	-1 276
Kontingenter	-3 100

Bank- og kortgebyr	-3 617
Øreavrunding	-4
Velferdskostnader	-435
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-514 245

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter bank	34 706
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 851
SUM FINANSINNTEKTER	36 557

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-48 761
SUM FINANSKOSTNADER	-48 761

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2022	74 672	
Avskrevet tidligere	-25 713	
Avskrevet i år	-16 319	
		32 639
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		32 639

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-16 319
--------------------------------	----------------

NOTE: 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,50 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2024

-1 300 000

Nedbetalt i år

31 615

-1 268 385**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 268 385**

7308 - Sameiet Nydalstoppen

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024

Tekst	GA7308	BO7308	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	358 928	3 000 744	3 359 672
ANDRE INNEKTER	31 963	504 345	536 308
SUM DRIFTSINNEKTER	390 891	3 505 089	3 895 980
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-5 541	-16 624	-22 165
STYREHONORAR	-39 300	-117 900	-157 200
AVSKRIVNINGER	0	-16 319	-16 319
REVISJONSHONORAR	-3 031	-7 072	-10 102
FORR.FØRERHONORAR	-9 971	-132 469	-142 440
KONSULENTHONORAR	-662	-56 800	-57 461
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-67 891	-2 947 759	-3 015 650
FORSIKRINGER	-32 689	-130 755	-163 444
FESTEAVGIFT	0	-6 952	-6 952
KOMMUNALE AVGIFTER	0	-577 833	-577 833
ENERGI / FYRING	-109 544	-467 004	-576 548
KABEL- / TV-ANLEGG	-4 113	-219 394	-223 507
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-97 523	-416 722	-514 245
SUM DRIFTSKOSTNADER	-370 264	-5 113 602	-5 483 867
DRIFTSRESULTAT:	20 627	-1 608 514	-1 587 887
FINANSINNEKTEK/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	4 859	31 698	36 557
FINANSKOSTNADER	0	-48 761	-48 761
RES. FINANSINNT/KOSTN.	4 859	-17 063	-12 204
RESULTAT	25 486	-1 625 577	-1 600 091

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALSTOPPEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALSTOPPEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.06.25

Selskapsnummer: 7308 Selskapsnavn: SAMEIET NYDALSTOPPEN

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.