Nyveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Onsdag 11.03.2026 kl. 19:00

Sted: Skjeberg adm.bygg, Oscar Torp

Til behandling foreligger:

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2 Årsmelding for 2025

3 Regnskap og revisors beretning for 2025

4 Innkomne saker

4.1 Endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Markiser til Solskjerming i vedtektene

4.2 Endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Platting og levegg hageside Ulstrupsvei 1 og 3 i vedtektene

4.3 Endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Varmepumper i vedtektene.

4.4 Tilbakeføre ordensregler til styret

4.5 Nytt punkt 5-4 – Lade infrastruktur for elbil i vedtektene

4.6 Nytt punkt 5-5 Innføring av ny garasje ordning – og retningslinjer i vedtektene

4.7 Nytt punkt 5-6 Varslings- og dokumentasjonsplikt ved oppussing i vedtektene

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

27.02.2026

Hilsen styret i Nyveien Borettslag

På generalforsamling har hver andel 1 stemme. Det er anledning til å møte med fullmakt fra 1 andelseier. Fullmaktsskjema er vedlagt. Beboere som ikke er andelseiere i tilknyttet borettslag (dersom ektefelle/samboer ikke er andelseier/medeier, ved fremleieforhold etc.) har rett til å møte på generalforsamling, men har ikke stemmerett. **Det er derfor viktig å møte med fullmakt dersom andelseier ikke møter.**

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av referent

1.3 Registrering av stemmeberettigede og fremmøtte

1.4 Valg av 2 andelseiere til å undertegne protokollen

1.5 Godkjenning av innkalling og oppsatt dagsorden

2. Årsmelding for 2025

3. Regnskap og revisors beretning for 2025

4. Innkomne saker

4.1 Endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Markiser til Solskjerming i vedtektene

Styret foreslår å endre punkt. 5-3-1 Styrets fullmakt - Markiser til Solskjerming i vedtektene. Endringen gjelder Markiser, Screens og utvendig persienner.

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter endres med følgende tekst:

"Solskjerming

- Montering av utvendig solskjerming som markiser, screens eller faste utvendige persienner krever skriftlig godkjenning av styret.
- Fargekode: S3502-Y eller tilsvarende gråtoner skal brukes på markise duken.
- Montering skal utføres fagmessig for å unngå fukt inntrengning eller skader på bygningsmassen
- Motoriserte markiser, screens eller utvendige persienner må monteres av autorisert elektriker.
- Den enkelte andelseier er ansvarlig for alt vedlikehold, reparasjon og renhold av egen solskjerming.
- Styret kan kreve fjerning ved mislighold eller feilmontering.
- Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid."

Forslag til vedtak: Punkt om markise i vedtektenes 5-3-1 erstattes med ovenstående tekst.

4.2 Endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Platting og levegg hageside Ulstrupsvei 1 og 3 i vedtektene

Flere beboere i 1. etasje i 4-mannsboligene har uttrykt ønske om å etablere en frittliggende platting på fellesarealet mellom verandaene.

Styret foreslår å endre punkt. 5-3-1 Styrets fullmakt - Platting og levegg hageside Ulstrupsvei 1 og 3 i vedtektene.

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Styret foreslår at punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter endres med følgende tekst:

"Platting og levegg på baksiden

Styret fastsetter endelig plassering, etter søknad.

Rekkehus

- Plattinger skal være på maks 10 meter ut fra vegg og må være innenfor leilighetens bredde.
- Plattingen plasseres på bakkenivå.
- Leveggen kan ha maks. høyde 1,8 m og øvre del skal være skrånende ned mot ytterkant. Bredden er ut fra vegg og til maks 10 cm utenfor plattingens slutt.
- Levegger skal være i samme farge som husveggene.
- Vann må ledes bort fra husvegg.

4.mannsboliger-1 etasje

- Platting må være på maks lengde/tverrmål 4.6 meter
- Dybde ut fra fasade: maks 4 meter
- Plattingen kan kun etableres på fellesarealet/bakkenivå mellom verandaene i en 4-mannsbolig
- Plattingen skal være frittliggende uten innfesting i bygget
- Skal bygges med fall bort fra fasaden. Vann må ledes bort fra husvegg.
- Plattingen kan være uten rekkverk el med rekkverk. Om plattingen skal ha rekkverk skal etableres port i rekkverket. Materialet skal være tilpasset byggets materialet
- Det kan etableres en felles levegg mellom den enkeltes platting på maks høyde 1,8 meter. Øvre del av leveggen skal være skrånende ned mot ytterkant. Andelseierne må selv dele på vedlikeholdsansvar og evt. kostnader på felles levegg.
- Levegg, rekkverk og port kan ha naturlig trefarge eller husets farge
- Materialvalg skal være tilpasset byggets uttrykk"

Forslag til vedtak: Punkt om Platting og levegg på hagesiden i Ulstrupsvei 1 og 3 i vedtektenes 5-3-1 erstattes med ovenstående tekst.

4.3 Endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Varmepumper i vedtektene.

Styret foreslår å endre punkt 5-3-1 Styrets fullmakt - Varmepumper i vedtektene.

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Styret foreslår å legge til følgende setning:

"Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid."

Forslag til vedtak: Punkt om varmepumper i vedtektenes 5-3-1 legges til med ovenstående tekst.

4.4 Tilbakeføre ordensregler til styret

Det er behov for en gjennomgang og eventuell endring av ordensreglene for Nyveien borettslag.

Styret ber om at ordensregler tilbakeføres til styret.

Styret har ansvar for, endre og oppdatere ordensreglene. Ordensreglene evalueres 1. gang årlig

Forslag til vedtak:

Ordensreglene tilbakeføres til styret, som gis fullmakt til å oppdatere og endre reglene ved behov.

Styret gjennomgår og reviderer ordensreglene.

Ordensreglene evalueres årlig.

Oppdatert versjon av ordensreglene skal gjøres tilgjengelig for alle beboere umiddelbart etter eventuell endring.

4.5 Nytt punkt 5-4 – Lade infrastruktur for elbil i vedtektene

Flere andelseiere har uttrykt ønske om å etablere ladestasjon for elbil på egen tildelt parkeringsplass. Styret støtter muligheten for etablering av lade løsning, men understreker behovet for sikkerhet, teknisk kapasitet og helhetlig håndtering av felles elektrisk infrastruktur.

- Etablering av ladepunkter er ønskelig og fremtidsrettet.
- Styret har hatt befaring av Assistent Partner AS for Elbillading i borettslaget.
- Styret har laget vedtak etter rapport og anbefaling fra Assistent Partner

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Styret foreslår nytt punkt 5-4 Lade infrastruktur for elbil med følgende tekst

"Andelseier har rett til å sette opp ladepunkt for el-bil i tilknytning sin egen andel i borettslaget.

- Andelseier må sende skriftlig søknad for godkjenning til styret før montering.
- Styret må gi tilbakemelding på hvor laderen kan installeres.
- Alt arbeid skal utføres av autorisert installatør i henhold til gjeldende forskrifter.
- Det er ikke tillatt med ladning fra vanlig stikkontakt.
- El-bil laderen skal kobles til andelseiers eget sikringsskap.
- Det kreves at det monteres lastbalansering i andelseiers sikringsskap.
- Dokumentasjon på installasjonen skal sendes styret umiddelbart etter montering.
- Avslag må kunne gis dersom sikkerhets- eller kapasitetskrav ikke oppfylles.
- Andelseier dekker selv kostnad til innkjøp og montering av egen ladeboks, samt eget strømforbruk.
- Andelseier er ansvarlig for vedlikehold av egen ladeboks.
- Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid."

Forslag til vedtak: Nytt punkt 5-4 i borettslagets vedtekter legges til med ovenstående tekst.

4.6 Nytt punkt 5-5 Innføring av ny garasje ordning – og retningslinjer i vedtektene

Styret foreslår å oppheve punkt. 5 i protokoll fra 2.mai 2005. Forslag til regler for garasjer og innføre ny vedtekt vedrørende garasje ordning.

Endringer i vedtektene krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Styret foreslår nytt punkt 5-5 Garasje ordning med følgende tekst

" For å etablere en ryddig og rettferdig praksis foreslår styret å innføre klare retningslinjer som slår fast at:

- All bruksrett går tilbake til borettslaget ved salg av andel.

- All bruksrett går tilbake til borettslaget ved oppsigelse
- Ingen privat overføring eller betaling er tillatt
- Tildeling skjer via ansiennitetsprinsippet administrert av styret
- Garasjene leies ut etter fastsatt månedspris

Garasjer og parkeringsplasser på borettslagets eiendom eies i sin helhet av borettslaget.

Bruksrett
Andelseiere kan tildeles bruksrett til garasje eller parkeringsplass etter reglene i denne paragraf og etter retningslinjer fastsatt av styret. Bruksretten gir kun rett til bruk, ikke eierskap.

Tildeling ved ledig garasjeplass
Når en garasjeplass blir ledig, skal styret skriftlig informere alle andelseiere og gi mulighet til å melde interesse innen en frist satt av styret (minst 7 dager).Tildeling skjer etter ansiennitet i borettslaget, basert på dato for overtakelse av andelen. Dersom flere har lik ansiennitet, avgjøres tildeling ved loddtrekning.

Forbud mot privat overføring og betaling
Bruksrett kan ikke overdras, selges, leies ut eller pantsettes.
All betaling i forbindelse med garasje ordningen skal skje til borettslaget. Privat betaling mellom andelseiere er ikke tillatt.

Leie
Bruksrett til garasje eller parkeringsplass er betalings pliktig. Månedsleien fastsettes av styret og kan endres med én måneds skriftlig varsel.

Tilbakekall av bruksrett
Bruksrett kan tilbakekalles ved vesentlig brudd på vedtekter, retningslinjer eller gjentatt mislighold av betalingsplikt.

Generalforsamlingen vedtar at de andelseiere som i dag har garasje, og som tidligere har betalt et garasje innskudd, skal få tilbakebetalt det nominelle beløpet på kr 10 000 når de enten sier opp garasjeplassen eller selger leiligheten.

Dette gjelder disse andelseierne:

- Torleif Pettersen, Ulstrupsvei 5
- Jon Stian Skauge larsen, Ulstrupsvei 3A
- Arild Solie, Ulstrupsvei 3B
- Tone Marie Fjällborg, Ulstrupsvei 3C
- Thore Erling Johansen, Ulstrupsvei 3E
- Siv Aronsen, Ulstrupsvei 3F
- Else Marie Jansen, Ulstrupsvei 1A
- Thomas Helland, Ulstrupsvei 1C
- Espen Klannerud, Johan Paulsensvei 2

Retningslinjer og leie kontrakter vil bli utarbeidet."

Forslag til vedtak: Nytt punkt 5-5 Ny garasje ordning – og retningslinjer i borettslagets vedtekter legges til med ovenstående tekst.

4.7 Nytt punkt 5-6 Varslings- og dokumentasjonsplikt ved oppussing i vedtektene

Styret foreslår å legge til nytt punkt i borettslagets vedtekter:

"5-6 Varslings- og dokumentasjonsplikt ved oppussing

Borettslaget har ansvar for felles rør, ledninger og andre tekniske installasjoner som går gjennom boligene. For å ivareta dette ansvaret må styret ha oversikt over arbeid som kan påvirke slike installasjoner, samt få tilgang til nødvendig dokumentasjon.

Mangelfull dokumentasjon kan gjøre skadeårsaker vanskelig å fastslå og kan føre til høyere egenandeler, avkortning i forsikring og økt forsikringspremie for hele borettslaget.

God dokumentasjon er derfor viktig både for teknisk drift og for å holde kostnadene nede.

Styret ønsker dokumentasjon på:

- Oppussing av bad
- Oppussing av kjøkken
- Tekniske installasjoner

Andelseier skal skriftlig varsle styret minst 30 dager før det utføres arbeid som kan berøre felles rør (hovedstamme), avløp tilknyttet felles rørsystem eller andre felles installasjoner som borettslaget har vedlikeholdsansvar for.

Samsvarserklæring og dokumentasjon for monteringen skal leveres til styret umiddelbart etter ferdig arbeid."

Forslag til vedtak: Nytt punkt 5-6 i borettslagets vedtekter legges til med ovenstående tekst.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2025 til ordinær generalforsamling 2026.

Styret legger frem forslag om fastsettelse av styre honorar for styre året 2025/2026.

Styret har hatt et krevende år med flere utfordrende oppgaver, særlig innen økonomistyring, oppfølging av vedlikeholdsplanen og kvalitetssikring av leverandøravtaler. Dette innebærer økt arbeidsbelastning og høyere krav til styrets kompetanse og oppfølging.

Det foreslåtte honoraret tar utgangspunkt i et moderat og markedsmessig nivå sammenlignet med tilsvarende borettslag. Et forutsigbart og konkurransedyktig honorar er viktig for å sikre stabilitet i styrearbeidet og reell mulighet for rekruttering og engasjement fra kvalifiserte beboere.

Forslaget legger også opp til at honoraret kan fordeles internt i styret basert på ansvar, roller og arbeidsmengde. Dette sikrer en mer rettferdig fordeling, spesielt der enkelte verv krever vesentlig høyere innsats, eksempelvis styreleder eller ansvar for større prosjekter.

Styret vurderer at et samlet honorar på kr 100 000 er økonomisk forsvarlig og står i forhold til arbeids omfang og ansvar i kommende styreperiode.

Forslag til vedtak: kr. 100 000,- til intern fordeling.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Kim Andre Amundsen
Styremedlem, Ann Kristin Næss Botner
Styremedlem, Connie Halvorsen Kraus
Varamedlem, Leif Martin Gundersen
Varamedlem, Siavash Rashidpoor

6.1 Valg av styremedlem for 2 år

Connie Halvorsen Kraus er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg.

6.2 Valg av varamedlemmer for 1 år

Leif Martin Gundersen og Siavash Rashidpoor er på valg.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg.

6.3 Valg av valgkomite for 1 år

Valgkomiteen har bestått av Oskar Aronsen, Connie Halvorsen Kraus og Henrik Sørensen.

Valgkomiteens innstilling: Gjenvalg.

6.4 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

Fullmakt

Undertegnede, med navn og adresse:

_____

gir med dette fullmakt til:

_____ ,

for å stemme på mine vegne på ordinær generalforsamling i 2026 i Nyveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , _____ /_____ -2026

Andelseier/fullmaktsgivers signatur:

_____

Viktig å vite om fullmakter:

- En andelseier som ikke kan møte på generalforsamling, kan gi sin møte- og stemmerett til en annen person.
- Det kan ikke skrives på fullmakten hva som skal stemmes. Andelseier bør derfor finne en person som deler samme mening, og gi denne en fullmakt.
- De som møter på generalforsamling har kun mulighet til å ha 1 fullmakt hver. Fullmakter kan ikke videreføres til andre.

Årsmelding for Nyveien Borettslag for 2025

Nyveien Borettslag, org.nr. 948847035 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Nyveien Borettslag er tilknyttet Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag. Borettslaget består av 48 enheter, og har beliggenhet i Sarpsborg kommune.

Borettslagets bygninger er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA.

Styret har bestått av

Styreleder, Kim Andre Amundsen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Ann Kristin Næss Botner, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 2 år
Styremedlem, Connie Halvorsen Kraus, Valgt fra 24.06.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Leif Martin Gundersen, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Siavash Rashidpoor, Valgt fra 27.05.2025, Valgt for 1 år

Forretningsførsel og revisjon

Sarpsborg og Omegns Boligbyggelag, org.nr. 848 720 712 er forretningsfører.

Solhøi Revisjon AS, org.nr. 952 011 677 er revisor.

Vedlikeholdsarbeid som er utført i 2025

Styret legger med dette frem årsberetningen for 2025/2026. Perioden har vært preget av gjennomføring av flere større vedlikeholdsprosjekter, styrking av brannsikkerhet, oppfølging av entreprenører og arbeid med å sikre bedre struktur, dokumentasjon og langsiktig planlegging.

Det har vært styreskifte i perioden. Det nye styret har prioritert forsvarlig drift, nødvendig vedlikehold og bedre grunnlag for fremtidig planlegging. SOBBL driver utarbeider en vedlikeholdsplan for borettslaget.

Styrets arbeid og beboeroppfølging

Styret har avholdt jevnlige møter og hatt tett dialog med forretningsfører, rådgivere og entreprenører. Det har vært lagt stor vekt på informasjon, åpenhet og involvering av beboerne.

I perioden er det gjennomført:

1 dugnad
1 beboermøte
Distribusjon av oppdatert branninstruks
vedlikeholdsprosjekter

Utskifting av vinduer og verandadører

Utskiftingen av vinduer og verandadører er gjennomført og har gitt bedre komfort og energibesparelse. Det har kommet inn reklamasjoner på trekk og isdannelser. Styret med SOBBL følger opp dette direkte med entreprenør som garantiarbeid.

Rørfornying og kloakkarbeid

Innvendig rørfornying er utført uten alvorlige avvik. Det har vært én forsikringssak som nå håndteres mellom forsikringsselskapet og entreprenøren.

Graving for ny kloakk planlegges gjennomført våren 2026. Dette inngår i arbeidet med å ta igjen etterslep på kritisk infrastruktur.

Brannsikkerhet – alarm og slukkeutstyr

Det er installert nytt brannalarmanlegg, og alle boenheter har fått nye brannslukningsapparater.

Branninstruks

Styret har utarbeidet og distribuert oppdatert branninstruks til alle beboere.

Tak – Ulstrups vei 1 rekkehus

Det er registrert vannlekkasje i taket på Ulstrups vei 1.

Styret har signert kontrakt med entreprenør for utskifting av hele taket. Arbeidet starter i juni 2026.

Økonomi

Vedlikeholdsprosjektene i perioden er finansiert gjennom låneopptak. Prosjektene ligger innenfor budsjettrammer.

Kostnader for kloakkgraving våren 2026 og takarbeid i juni 2026 vil belaste kommende regnskapsperiode. Styret understreker at borettslaget har betydelig vedlikeholdsetterslep, noe som vil påvirke både prioriteringer og økonomi fremover.

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2025

Styret har behandlet:

- Innkomne søknader
- Innkomne klager
- Innhenting av priser
- Forhandling av avtaler

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

Framtidsutsikter og planlagte tiltak (2026/2027)

Styret vil i kommende periode prioritere:

- Tilstandsrapport
- Langsiktig vedlikeholdsplan
- Kartlegging av vedlikeholdsetterslep
- Oppfølging av kloakkgraving og takarbeid
- Styret har påbegynt behandlingen av saker knyttet til oppførte tiltak som er søknad pliktig ovenfor kommunen og ikke er godkjent av generalforsamlingen.
- Videre arbeid med brannsikkerhet
- Bedre struktur for dokumentasjon og økonomi
- Gjennomføring av 2 dugnader og 1 beboermøte i 2026

- Styret arbeider med å etablere et internt dokumentasjonssystem for bedre struktur og ivaretakelse av personvern, samt for å kunne håndtere historikk, vedlikehold og på en tryggere og mer sporbart måte.

Disponering av årets resultat

Styret foreslår at årets resultat disponeres i tråd med fremlagt årsregnskap. Eventuelt overskudd overføres til egenkapital, og eventuelt underskudd dekkes av egenkapital.

Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret skal ivareta internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og evt. lekeplassutstyr. For evt. ansatte må arbeidsmiljølovens krav om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet oppfylles. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

HMS og ytre miljø

Det er ikke registrert alvorlige HMS-avvik. Utskifting av vinduer og dører gir bedre energiforbruk. Rørfornying er et miljøvennlig alternativ til full utskifting. Oppgradert brannvern gir økt trygghet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.02.2026

Resultatregnskap for Nyveien Borettslag

	Note	2025	2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 356 992	2 197 440	2 357 000	2 594 200
Innkrevde kostnader finans		1 182 864	726 912	723 860	1 446 500
Innkrevde kostnader garasjer		27 000	27 000	27 000	43 200
Sum inntekter		**3 566 856**	**2 951 352**	**3 107 860**	**4 083 900**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	29 400	30 845	44 080	56 000
Styrehonorar	2	81 900	81 900	85 180	100 000
Arbeidsgiveravgift og pensjon		15 692	15 894	18 230	22 100
Avskrivning	3	27 600	27 600	27 600	9 600
Revisjonshonorar	4	5 875	5 625	6 000	6 100
Forretningsførerhonorar		125 088	122 534	125 090	128 200
Drift og vedlikehold	5	11 809 809	649 717	239 500	335 000
TV/internett		260 355	251 571	262 000	268 200
Forsikringer		429 964	355 310	415 720	481 600
Kommunale avgifter		671 899	718 459	829 000	754 000
Eiendomsskatt		156 157	156 157	157 000	157 000
Kostnader strøm, energi		46 226	50 710	53 000	52 000
Andre driftskostnader	6	243 655	103 559	83 200	77 300
Sum kostnader		**13 903 621**	**2 569 880**	**2 345 600**	**2 447 100**
Driftsresultat		**-10 336 765**	**381 472**	**762 260**	**1 636 800**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		38 799	35 290	0	0
Renteinntekter		237 834	39 123	0	0
Rentekostnader		926 407	487 686	475 060	1 129 100
Sum finansielle poster		**-649 774**	**-413 272**	**-475 060**	**-1 129 100**
Resultat		**-10 986 539**	**-31 801**	**287 200**	**507 700**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-10 986 539	-31 801	0	0

Balanse for Nyveien Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	4 238 265	4 238 265
Garasjer / carporter	8, 12	568 396	568 396
Andre driftsmidler	3	16 000	43 600
Sum anleggsmidler		**4 822 661**	**4 850 261**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		142 040	50 000
Kundefordringer		6 000	0
Andre fordringer	9	771 264	687 900
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		3 916 550	774 018
Sum omløpsmidler		**4 835 854**	**1 511 918**
SUM EIENDELER		**9 658 515**	**6 362 179**

Balanse for Nyveien Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		-14 376 771	-3 390 232
Sum egenkapital	**10, 11**	**-14 371 971**	**-3 385 432**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	22 600 472	8 427 179
Borettsinnskudd	13	706 000	706 000
Garasjeinnskudd	13	123 600	123 600
Sum langsiktig gjeld		**23 430 072**	**9 256 779**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	5 267
Leverandørgjeld		590 605	469 170
Skyldig off. myndigheter		444	466
Påløpte renter		6 216	2 625
Annen kortsiktig gjeld	14	3 150	13 305
Sum kortsiktig gjeld		**600 415**	**490 832**
Sum gjeld		**24 030 487**	**9 747 611**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 658 515**	**6 362 179**

Nyveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Kim Andre Amundsen	Connie Halvorsen Kraus	Ann Kristin Næss Botner
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter
Felleskostnadene innkreves månedlig.

Klassifisering av balanseposter
Eiendeler bestemt for varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. For gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres hvis de har en antatt levetid over tre år, og en kostpris som overstiger kr. 30.000. Varige driftsmidler som forringes i verdi, avskrives lineært over forventet økonomisk levetid.

Bygninger og tomter
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er ført opp i balansen etter fradrag for eventuelle avsetninger.

Disponible midler

I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Borettslagets årsregnskap tar ikke hensyn til viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Som eksempel kan nevnes opptak og avdrag på lån.

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene borettslaget har til disponering. Størrelsen på de disponible midlene er et viktig styringsverktøy i vurderingen av om det er nødvendig å endre felleskostnadene.

	2025	2024
Disponible midler pr 01.01.	**1 021 086**	**1 260 268**
Endring disponible midler		
Årets resultat	-10 986 539	-31 801
Tilbakeføring avskrivninger	27 600	27 600
Avdrag lån	-214 010	-234 981
Innløst lån	-21 962 698	0
Nytt Lån	36 350 000	0
Årets endring av disponible midler	**3 214 353**	**-239 182**
Disponible midler	**4 235 439**	**1 021 086**

Omløpsmidler	4 835 854	1 511 918
Kortsiktig gjeld	-600 415	-490 832
Disponible midler	**4 235 439**	**1 021 086**

Noter

Note 1 - Personalkostnader

	2025	2024
5000 Lønn til ansatte	26 250	27 540
5092 Feriepenger	3 150	3 305
Sum	**29 400**	**30 845**

Borettslaget har ingen fast ansatte. Lønn er utbetalt iht. timelister og gjelder div. arbeid på uteområdet. Antall årsverk: 0,1.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon (OTP).

Note 2 - Styrehonorar

Styrehonorar utbetalt i 2025 gjelder for valgperioden 2024/2025.

Note 3 - Andre anleggsmidler

	Polaris ATV traktor	Toro 4x4 quadfloat 126 gresskl
Anskaffelseskost pr.01.01 :	90 000	48 000
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	90 000	48 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	90 000	32 000
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	0	16 000
Årets avskrivninger :	18 000	9 600
Anskaffelsesår :	2020	2022
Antatt levetid i år :	5	5

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2025 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2025	2024
6600 Vedlikehold bygning	478 772	556 696
6603 Vedlikehold uteområde	19 716	81 021
6604 Vedlikehold rehab	11 284 823	0
6609 Egenandel forsikring	24 000	12 000
6612 Kostnader garasjer	2 499	0
Sum	**11 809 809**	**649 717**

Vedlikehold bygning: Gjelder i hovedsak utskifting brannvarslingsanlegg med ca. kr 374.000. Resten gjelder bl.a. utskifting brannslukkere og generelt vedlikehold.
Vedlikehold uteområde: Snømåking/strøing, rep. asfaltering samt strøsingel og sand.
Vedlikehold rehab: Borettslaget har hatt 2 store rehabiliteringsprosjekter som begge er sluttført i 2025. Dette gjelder utskifting vinduer og balkongdører kr 6.124.014 og rør-rehabilitering kr 5.160.809.
Vedlikehold garasjer: Generelt vedlikehold.

Styret vurderer det gjennomførte vedlikeholdet som tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 6 - Andre driftskostnader

	2025	2024
6300 Leie av møtelokaler	2 000	2 000
6490 Leie Container	0	16 404
6491 Leie maskiner/lift	2 515	0
6500 Verktøy og redskap	0	18 975
6550 Driftsmateriell	4 507	0
6570 Arbeidstøy/verneutstyr	1 776	0
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	0	750
6725 Juridisk rådgivning	5 359	0
6740 Honorar teknisk	146 894	8 906
6800 Kontorrekvisita	5 339	0
6860 Kurs og konferanser	1 500	0
6900 Telefon	1 882	0
7090 Driftskostn. traktor;maskin	28 248	46 292
7400 Kontingent	3 647	3 635
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 000	5 000
7770 Bank og kortgebyr	2 496	2 102
7771 Diverse purregebyr og renter	-112	-505
7790 Andre driftskostnader	32 603	0
Sum	**243 655**	**103 559**

Kto. 7790 Andre driftskostnader gjelder: Etablering HMS-avtale kr 16.000, bårebukett, bevertning dugnad/medlemsmøte/styremøte, tinglysingsgebyr ny pant, avgift for levering av avfall samt sms i portalen.

Note 7 - Bygninger

Anskaffet år: 1966	
Kostpris	2 934 500
Påkost, modernisering	1 303 765
Bokført verdi 31.12.	**4 238 265**

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.
Tomt gnr. 1048 bnr. 195, bnr. 199 bnr. 213, bnr. 234, bnr.239 i Sarpsborg kommune ble kjøpt i 1966 og inngår i kostprisen til bygningen.

Note 8 - Garasjer/Carporter

Kostpris	**568 396**

Garasjene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført.

Note 9 - Andre fordringer

	2025	2024
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	771 264	687 900
Sum	**771 264**	**687 900**

Note 10 - Endringer egenkapital

	2025	2024
Egenkapital 01.01.	-3 385 432	-3 353 632
Årets resultat	-10 986 539	-31 801
Egenkapital 31.12.	**-14 371 971**	**-3 385 432**

Note 11 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i borettslaget.

Note 12 - Pantegjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**	**DNB Bank ASA**
Lånenummer:	**15160279238**	**15160279246**	**16365093087**	**15160986856**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2025	2022	2025
Rentesats:	5.45 %	4.95 %	5.70 %	5.05 %
Betingelser:		Rentebetingelser for "grønt" lån		
Beregnet innfridd:	05.09.2025	31.03.2060	23.05.2025	30.06.2055
Opprinnelig lånebeløp:	13 640 000	6 960 000	9 134 137	15 750 000
Lånesaldo 01.01:	0	0	8 427 179	0
Avdrag i perioden:	13 640 000	51 352	8 427 179	58 176
Opptak i perioden:	13 640 000	6 960 000	0	15 750 000
Lånesaldo 31.12:	**0**	**6 908 648**	**0**	**15 691 824**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	492 250	5 907 000
	36	463 708	16 693 488

Selskapets langsiktige gjeld er sikret med pant i borettslagets bygning (er). Bokført verdi på pantsatte midler pr 31.12. framkommer i note for bygninger.

Note 13 - Borettsinnskudd

Opprinnelig borettsinnskudd i 1966 kr 706 000. Garasjeinnskudd kr 123 600.

Borettsinnskuddet er sikret med pant i borettslagets bygning(er).

Note 14 - Annen kortsiktig gjeld

	2025	2024
2940 Skyldige feriepenger	3 150	3 305
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	10 000
Sum	**3 150**	**13 305**

Resultat og balanse med noter for Nyveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nyveien Borettslag

Styreleder	Kim Andre Amundsen (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Ann Kristin Næss Botner (sign.)	09.02.2026
Styremedlem	Connie Halvorsen Kraus (sign.)	09.02.2026

SOLHØI REVISJON AS

Medlemmer av Den
norske Revisorforening
Autorisert regnskaps-
førerselskap

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

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nyveien Borettslag

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nyveien Borettslag som viser et underskudd på kr 10 986 539. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, oppstilling over endring av disponible midler 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 rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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 ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen er konsistent med årsregnskapet og inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldene lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslagets 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 revisors oppgaver og plikter se: https://revisorforeningen.no/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Sarpsborg, 9. februar 2026
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor