Nyveien Borettslag

Innkalling til ordinær generalforsamling

Tidspunkt: Tirsdag 27.05.2025 kl. 17:00. Sted: SOBBL, St. Marie gate 112, kantine

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 2024

3 Regnskap og revisors beretning for 2024

4 Innkomne saker

- 4.1 Fra styret: godkjenning av tidligere utførte tiltak og vedtektsendring
- 4.2 fra andelseier: platting i 1. etasje
- 4.3 Fra styret: endre bruk av fellesareal

5 Godtgjøring til styret

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for 2 år
- 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år
- 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år
- 6.4 Valg av valgkomite for 1 år
- 6.5 Valg av delegat med en varadelegat til SOBBLs generalforsamling for 1 år

19.05.2025. 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 2024

3. Regnskap og revisors beretning for 2024

4. Innkomne saker

4.1 Fra styret: godkjenning av tidligere utførte tiltak og vedtektsendring

I Nyveien borettslag er det oppført tiltak på uteareralene som ikke har blitt behandlet på riktig måte. Praksis har vært at styret har godkjent søknader. Dette er en praksis som er i strid med vedtektene, da styret ikke har hatt fullmakt til å vedta slike endringer uten samtykke fra generalforsamlingen.

Styret ønsker å rette opp i dette og foreslår at generalforsamlingen godkjenner plattinger, levegger, markiser, varmepumper og hekker på uteareal som i sin tid har blitt satt opp. Samtidig foreslås en vedtektsendring som avklarer vedlikeholdsansvaret for de tiltakene som er satt opp og som gir styret fullmakt til å behandle eventuelle fremtidige saker av lik karakter.

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

Styret foreslår at det legges til et nytt punkt 5-3 i borettslagets vedtekter med følgende tekst:

"5-3 Endringer av bygning eller tomt

5-3-1 Styrets fullmakt

Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å behandle og eventuelt godkjenne skriftlige søknader om å sette opp følgende tiltak:

Platting og levegg på hagesiden i Ulstrupsvei 1 og 3:

- 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.

Platting/asfaltering på inngangssiden i Ulstrupsvei 1 og 3:

- Plattinger skal være på maks 9 meter ut fra vegg og må uansett være minst 0,5 meter innenfor veien. I tillegg må plattingen være innenfor leilighetens bredde.
- Plattingen plasseres på bakkenivå.
- Plassen kan asfalteres fra inngangsparti og ut til vei i leilighetens bredde. Vann må ledes bort fra husvegg.

Markiser

- Styret må sørge for et enhetlig og tidløst fargevalg

Hekk

- Hekker skal ha en maks. høyde på 3 meter

Varmepumper

- Installasjonen skal kun foretas av kvalifisert personell med nødvendig opplæring innen installasjon og service på produktet som leveres.
- Utedelen må plasseres slik at naboer ikke blir forstyrret av støy eller vibrasjoner. Utvendig lydnivå skal maks være 50 db.
- Utedelen skal ikke festes mot yttervegg av tre som deles med naboleilighet, for å unngå vibrasjonsproblemer og støy.
- Utedelen kan plasseres på endevegger, der det er tilgjengelig.
- Utedelen må plasseres slik at den ikke hindrer gressklipping, snømåking og lignende.
- Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann.
- Hvis utedelen plasseres slik at kondensvann ikke kan renne fritt fra utedelen må dette ledes vekk på en forsvarlig måte slik at man unngår problemer med fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- Avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel hvis det er fare for at de tettes ved ising.
- Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl når varmepumpen brukes som aircondition om sommeren.
- Styret kan kreve at det skal monteres et overbygg for å skjule utedelen. Dette skal males i husets farge.
- Borettslaget kan pålegge vedlikehold eller fjerning hvis pumpen er til sjenanse.

Opplysninger som skal vedlegges søknaden:

- ◦ Varmepumpens spesifikasjoner
  ◦ Merke
  ◦ Leverandør
  ◦ Utvendige mål
  ◦ Utvendig lydnivå
  ◦ Skisse av huset/tomt påtegnet forslag til montering

5-3-2 Vilkår

(1) Samtykke til å gjennomføre tiltak nevnt i 5-3-1 gis i tilfelle på følgende vilkår:

(a) Tilbygg, innretninger o.l. (heretter kalt tiltaket) som andelseier etter samtykke har satt opp på borettslagets eiendom skal følge enheten, med de rettigheter og plikter

dette medfører.

(b) Andelseier vil selv forestå byggearbeidet, og er ansvarlig for at arbeidet er faglig forsvarlig og korrekt utført. Andelseier har videre hatt prosjekteringsansvaret. Arbeidet skal være utført i overensstemmelse med eventuelle offentligrettslige krav.

(c) Samtykket omfatter kun oppføring /endring i henhold til fremlagte tegninger/ beskrivelse.

(d) Andelseier betaler selv for arbeidene og alle direkte utgifter som borettslaget får som et resultat av arbeidet.

(e) Med mindre annet er særlig avtalt må andelseier for egen kostnad sørge for forsvarlig vedlikehold, inklusiv utskiftning og modernisering av tiltaket. Ved demontering av tiltaket er andelseier selv ansvarlig for at bygningen tilbakeføres i opprinnelig stand.

(f) Andelseier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Andelseieren må erstatte all skade, herunder skade på lagets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av andelseieren, håndverkere eller andre han har gitt adgang til borettslaget.

(2) Andelseier er videre kjent med at han kan bli pålagt på egen kostnad å fjerne hele eller deler av tiltaket dersom dette skulle være nødvendig i anledning borettslagets vedlikehold eller modernisering av bygningene. Dersom hele eller deler av tiltaket fjernes som følge av slike arbeider, må andelseier selv besørge oppsett av nytt tilsvarende dersom dette er ønsket.

(3) Generalforsamlingen kan fastsette tilleggsvilkår

5-3-3 Gjennomførte forandringer

Alle forandringer som andelseier eller tidligere andelseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten borettslagets samtykke, er utført på andelseiers ansvar og risiko. Alt slikt arbeid skal være utført forskriftsmessig og håndverksmessig forsvarlig.

Ved gjennomføringen av slike arbeider har andelseier/fremtidige andelseiere overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskiftning og modernisering av resultatet av disse arbeider. For øvrig gjelder vilkårene i 5-3-2."

Forslag til vedtak: Nytt punkt 5-3 legges til i borettslagets vedtekter.

Plattinger, levegger, markiser, varmepumper og hekker på uteareal som i sin tid har blitt satt opp, godkjennes av generalforsamlingen, under forutsetning av at de oppfyller kriteriene i vedtektenes punkt 5-3.

4.2 fra andelseier: platting i 1. etasje

Nina Ulleberg foreslår at det skal være tillatt å bygge platting mellom leilighetene i 1. etasje i 4-mannsboligene, for egen regning. Se vedlegg.

Styret er positive til forslaget, og foreslår at dersom sak 4.1 får tilstrekkelig flertall, tillegges vedtektene med et eget avsnitt under 5-3-1 med følgende tekst:

"Platting med levegg i 1. etasje på hagesiden i Johan Paulsens vei 2, 4, 6, 8, 10 og Ulstrups vei 5, 7, 9 11

- Andelseiere i 1. etasje må i fellesskap søke styret om å sette opp en felles platting som skal skilles med en felles levegg.
- Lengde kan være mellom trappene fra balkongene i 1. etasje.

- Bredden kan være maks. tilsvarende bredden på balkongen.
- 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.
- Leveggen skal males i samme farge som husveggen.
- Plattingen kan ikke være til hinder for felles vannkran"

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

Forslag til vedtak: Nytt avsnitt legges til punkt 5-3-1 i borettslagets vedtekter.

4.3 Fra styret: endre bruk av fellesareal

Styret er gjort kjent med at det er generalforsamlingen som må vedta at bruken av fellesareal skal endres.

Ved Ulstrupsvei 5, 7, 9 og 11 er deler av plenen omgjort til parkering. Styret foreslår at den allerede utførte endringen av fellesarealet kan bestå.

Endringer i borettslagets tomt, krever flertall fra minst 2/3 av avgitte stemmer.

Forslag til vedtak: De allerede utførte endringene av fellesareal fra plen til parkering ved Ulstrupsvei 5, 7, 9 og 11 tillates.

5. Godtgjøring til styret

Honoraret gjelder fra ordinær generalforsamling 2024 til ordinær generalforsamling 2025.

6. Valg

Styret har bestått av:

Styreleder, Oskar Aronsen
Styremedlem, Jimmy Jansen
Styremedlem, Tove Bratland
Varamedlem, Kim Andre Amundsen
Varamedlem, Leif Martin Gundersen

Valgkomiteen presenterer sin innstilling på generalforsamlingen.

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Oskar Aronsen er på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Jimmy Jansen er på valg.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Kim Amundsen og Martin Gundersen er på valg.

6.4 Valg av valgkomite for 1 år

Kim Andre Amundsen, Ann Kristin Næss Botner og Marit Solberg er på valg.

6.5 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 2025 i Nyveien Borettslag.

Sted og dato: _____ , ____ /_____ -2025

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 2024

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, Oskar Aronsen, Valgt fra 11.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Jimmy Jansen, Valgt fra 11.04.2023, Valgt for 2 år
Styremedlem, Tove Bratland, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 2 år
Varamedlem, Leif Martin Gundersen, Valgt fra 11.04.2024, Valgt for 1 år
Varamedlem, Kim Andre Amundsen, Valgt fra 11.04.2024, 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 2024

- Oppgradering på lekeplass.
- Ny båt på lekeplass
- Utskifting av diverse rørnedløp/ takrenner
- Vask av tak i nr 5 pga mose
- Kappet av store thjuatrær
- Leid inn containere for rydding
- Bytting av to stk balkonger
- Bytting av tre vinduer
- Bytting av 4 soilrør i fire forskjellige andelsleiligheter
- Utbedret luft til tak og deretter innsatt museband.
- Styret har gått med prosjektleder til graving av nye kloakkrør og en entreprenør til rør i rør.
- Styret har også gått på befaring sammen med vår prosjektleder fra Sobbl ang innhenting av pristilbud av blant annet rør i rør, graving av kloakk og bytting av vinduer
- Hatt befaring av Norsk brannvern, der vi måtte kjøpe inn nye brannalarmer
- Styret har vært på befaring vedrørende vannlekkasje i en andelsleilighet
- Styret har behandlet flere klager fra andelseiere, der vi på en av sakene måtte ha juridisk bistand.
- Styret har bidratt med oppstaking av tett kloakk hos en andelseier
- Styret har hatt styremøter vedrørende innkommende prisforslag.
- Styret har kontaktet skadedyrkontroll og satt opp feller.
- Styret har vært behjelpelig med bytting av batterier på røykvarslere, samt stopp av falske alarmer i diverse andelsleiligheter

Øvrige saker og tiltak styret har behandlet i 2024

- Behandlet forespørsel fra NAV vedrørende utvendige rampe
- Behandlet diverse klager fra andelseiere

Styret har følgende saker under arbeid og planlegging

- Utskifting av vinduer
- Utskifting av kloakkrør med rør i rør
- Diverse kontrakter med plenklipping, snømåking
- Generalforsamling
- Informasjon om videre drift av vedlikehold til andelseierne
- Følge opp diverse klager fra andelseiere

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.

Årsmeldingen er godkjent av styret 11.02.2025

Resultatregnskap for Nyveien Borettslag

	Note	2024	2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader		2 197 440	2 045 880	2 197 500	2 357 000
Innkrevde kostnader finans		726 912	653 904	726 920	723 860
Innkrevde kostnader garasjer		27 000	27 000	27 000	27 000
Sum inntekter		**2 951 352**	**2 726 784**	**2 951 420**	**3 107 860**
KOSTNADER					
Personalkostnader	1	30 845	40 096	77 200	44 080
Styrehonorar	2	81 900	78 000	83 000	85 180
Arbeidsgiveravgift og pensjon		15 894	16 650	22 600	18 230
Avskrivning	3	27 600	27 600	27 600	27 600
Revisjonshonorar	4	5 625	5 500	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		122 534	121 416	122 630	125 090
Drift og vedlikehold	5	649 717	688 114	303 000	239 500
TV/bredbånd		251 571	236 917	252 000	262 000
Forsikringer		355 310	324 033	363 600	415 720
Kommunale avgifter		718 459	567 309	685 000	829 000
Eiendomsskatt		156 157	156 158	157 000	157 000
Kostnader strøm, energi		50 710	42 828	48 000	53 000
Andre driftskostnader	6	103 559	37 390	97 200	83 200
Sum kostnader		**2 569 880**	**2 342 010**	**2 244 830**	**2 345 600**
Driftsresultat		**381 472**	**384 774**	**706 590**	**762 260**
Finansnetto					
Utbytte Gjensidige		35 290	29 312	0	0
Renteinntekter		39 123	40 168	0	0
Rentekostnader		487 686	411 254	493 100	475 060
Sum finansielle poster		**-413 272**	**-341 774**	**-493 100**	**-475 060**
Resultat		**-31 801**	**43 000**	**213 490**	**287 200**
Disponering av årsresultat					
Overført til/fra opptjent egenkapital		-31 801	43 000	0	0

Balanse for Nyveien Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Varige driftsmidler			
Bygninger	7, 12	4 238 265	4 238 265
Garasjer / carporter	8, 12	568 396	568 396
Andre driftsmidler	3	43 600	71 200
Sum anleggsmidler		**4 850 261**	**4 877 861**
OMLØPSMIDLER			
Fordringer			
Felleskostnader		50 000	57 249
Andre fordringer	9	687 900	608 548
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		774 018	971 141
Sum omløpsmidler		**1 511 918**	**1 636 938**
SUM EIENDELER		**6 362 179**	**6 514 799**

Balanse for Nyveien Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital		4 800	4 800
Opptjent egenkapital		-3 390 232	-3 358 432
Sum egenkapital	**10, 11**	**-3 385 432**	**-3 353 632**
GJELD			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	8 427 179	8 662 161
Borettsinnskudd	13	706 000	706 000
Garasjeinnskudd	13	123 600	123 600
Sum langsiktig gjeld		**9 256 779**	**9 491 761**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 267	5 000
Leverandørgjeld		469 170	352 888
Skyldig off. myndigheter		466	606
Påløpte renter		2 625	3 880
Annen kortsiktig gjeld	14	13 305	14 296
Sum kortsiktig gjeld		**490 832**	**376 670**
Sum gjeld		**9 747 611**	**9 868 430**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 362 179**	**6 514 799**

Nyveien Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Oskar Aronsen	Tove Bratland	Jimmy Jansen
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.

	2024	2023
Disponible midler pr 01.01.	**1 260 268**	**1 436 954**
Endring disponible midler		
Årets resultat	-31 801	43 000
Tilbakeføring avskrivninger	27 600	27 600
Avdrag lån	-234 981	-247 286
Årets endring av disponible midler	**-239 182**	**-176 686**
Disponible midler	**1 021 086**	**1 260 268**

Omløpsmidler	1 511 918	1 636 938
Kortsiktig gjeld	-490 832	-376 670
Disponible midler	**1 021 086**	**1 260 268**

Noter

Note 1 - Personalkostnader

	2024	2023
5000 Lønn til ansatte	27 540	35 800
5092 Feriepenger	3 305	4 296
Sum	**30 845**	**40 096**

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 2024 gjelder for valgperioden 2023/2024.

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:	72 000	22 400
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	18 000	25 600
Årets avskrivninger :	18 000	9 600
Anskaffelsesår :	2020	2022
Antatt levetid i år :	5	5

Note 4 - Revisjonshonorar

Revisjonshonorar i 2024 gjelder i sin helhet lovbestemt revisjon.

Note 5 - Drift og vedlikehold

	2024	2023
6600 Vedlikehold bygning	556 696	618 451
6603 Vedlikehold uteområde	81 021	32 163
6609 Egenandel forsikring	12 000	0
6612 Kostnader garasjer	0	37 500
Sum	**649 717**	**688 114**

Vedlikehold bygning gjelder i hovedsak utbedring av muse-sikring, rep. taknedløp, utbedring av terrasser, byttet røykdetektorer, spyling og filming av rør, samt kartlegging av bunnledninger. I tillegg er det utført løpende fast vedlikehold av bygninger og uteområdet, som snømåking/strøing og faste serviceavtaler vedr. skadedyr og brann.

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

Note 6 - Andre driftskostnader

	2024	2023
6300 Leie av møtelokaler	2 000	1 000
6490 Leie Container	16 404	0
6500 Verktøy og redskap	18 975	7 590
6550 Driftsmateriell	0	2 337
6720 Honorar for økon.og jur.bistan	750	750
6725 Juridisk rådgivning	0	5 875
6740 Honorar teknisk	8 906	0
6940 Porto	0	42
7090 Driftskostn. traktor;maskin	46 292	10 638
7400 Kontingent- fradragsberettiget	3 635	3 585
7710 Generalforsamling/årsmøte	5 000	1 875
7770 Bank og kortgebyr	2 102	3 652
7771 Diverse purregebyr og renter	-505	-354
7790 Andre driftskostnader	0	400
Sum	**103 559**	**37 390**

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 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

	2024	2023
1749 Forskuddsbet. forsikring, tv, bredbånd mm.	687 900	608 548
Sum	**687 900**	**608 548**

Note 10 - Endringer egenkapital

	2024	2023
Egenkapital 01.01.	-3 353 632	-3 396 632
Årets resultat	-31 801	43 000
Egenkapital 31.12.	**-3 385 432**	**-3 353 632**

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**
Lånenummer:	**16365093087**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2022
Rentesats:	5.70 %
Beregnet innfridd:	31.03.2044
Opprinnelig lånebeløp:	9 134 137
Lånesaldo 01.01:	8 662 161
Avdrag i perioden:	234 981
Lånesaldo 31.12:	**8 427 179**

Pantegjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld for enheter	12	183 548	2 202 576
	36	172 906	6 224 616

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

	2024	2023
2940 Skyldige feriepenger	3 305	4 296
2990 Annen kortsiktig gjeld	10 000	10 000
Sum	**13 305**	**14 296**

Resultat og balanse med noter for Nyveien Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Nyveien Borettslag

Styreleder	Oskar Aronsen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Jimmy Jansen (sign.)	14.03.2025
Styremedlem	Tove Bratland (sign.)	13.03.2025

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 31 801. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024 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, 14. mars 2025
Solhøi Revisjon AS

Kay Åge Minge
Statsautorisert revisor

Fra: Nina Ulleberg <ninaulleberg@hotmail.com>
Dato: 11. februar 2025 kl. 15:19:34 CET
Til: oskar.aronsen@live.no
Emne: Forslag til generalforsamilingen i Nyveien Brtl 27.05.25

Hei.

Jeg ønsker å fremme følgende forslag til generalforsamlingen:

De som bor i første etasje i 4 mannsboligene får tillatelse til å bygge en platting mellom seg, og bekoste dette selv, slik de har gjort det i borettslaget ved siden av oss.

Mvh
Nina Beate Ulleberg
Ulstrups vei 11, 1 Etg