



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5700

SAMEIET NYDALEN KVARTER

Velkommen til årsmøte i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

5. mai 2026 kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-030 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

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 møtet. 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.

Annen informasjon

For å forenkle registrering av fremmøtte, er det fint om du tar med deg legitimasjon. Kart for å finne møterommet: <https://link.mazemap.com/fKjj4UGD>

Det er ikke obligatorisk å benytte registreringsblanketten bakerst i dokumentet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ny felles avtale for bredbånd (fra styret)
8. Forslag om vedtektsendring: Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret
9. Forslag om vedtektsendring: Prioritering av beboere ved valg til styret
10. Søknad om oppføring av pergola på takterrasse
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET NYDALEN KVARTER

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

Anders Thorud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter/fremvisning av ID og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen av fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5700 Sameiet Nydalen Kvarter - regnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 685 000. Av dette beløpet er kr 246 240 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 438 760 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 settes til kr. 685.000,-

Sak 7

Ny felles avtale for bredbånd (fra styret)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fremmes i tråd med vedtak på årsmøtet 2025

Se også vedlagt tilbud fra Obos Nett

I henhold til vedtak fra årsmøtet 2025 har styret gjennomført en prosess for å utrede mer kostnadseffektiv og fremtidsrettet løsning for bredbånd og TV i sameiet, inkludert vurdering av løsninger uten kollektiv TV-avtale.

Styret har i løpet av prosessen hatt dialog med flere leverandører (om lag 6 aktører), og innhentet og vurdert tilbud basert på pris, teknisk løsning, driftsstabilitet, service og erfaring fra tilsvarende boligprosjekter.

Etter en samlet vurdering anbefaler styret å inngå ny kollektiv avtale med **OBOS Nett** for etablering av moderne fibernett til hele sameiet.

Tilbudet innebærer:

- Etablering og oppgradering til moderne fibernett i hele sameiet
- Internett 1000/1000 Mbit/s til hver husstand
- Levert og driftet ruter (WiFi 6) til hver enhet
- Ingen etableringskostnad for sameiet*
- Obos Nett vil hjelpe beboerne med informasjon om oppsett og innføring
- Pris: 159 kr per måned per leilighet (inkl. mva)

Pris: Til sammenligning betaler sameiet i dag 558 kr per leilighet per måned for felles TV- og bredbåndsavtale (Kollektiv Flex Premium 200) fra Telia.

(*Forutsatt at avtalen ikke sies opp før det har gått 5 år.)

I tillegg til svært konkurransedyktig pris, er OBOS Nett vurdert som den beste totale løsningen basert på blant annet erfaring, referanser, leveranseevne og fleksibilitet i tjenestetilbudet. Løsningen gir også den enkelte beboer frihet til selv å velge om man ønsker TV-/strømmetjenester, med ulike tilbydere av tv-pakker og priser Obos har fremforhandlet.

Se også her for mer informasjon: <https://www.obos.no/styrearbeid/nett/beboer>

Styret legger til grunn at dette vil gi lavere kostnader og et mer moderne og fleksibelt tilbud til beboerne.

Dagens avtale med Telia utløper 01.10.2026 og må sies opp innen 01.07.2026 for å unngå automatisk forlengelse. Dersom årsmøtet vedtar ny avtale med Obos Nett, vil styret si opp avtalen innen fristen.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet inngår avtale med OBOS Nett om etablering av felles fibernett og bredbåndsløsning i tråd med fremlagt tilbud. Samtidig sies dagens kollektive avtale med Telia opp i henhold til gjeldende oppsigelsesfrist.

Vedlegg

2. Nydalen Kvarter Sameie - Tilbud - 090325mk.pdf

Sak 8

Forslag om vedtektsendring: Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret

Forslag fremmet av:

Elisabeth Johnsrud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å fremme forslag om følgende vedtektsendringer:

1. Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret.

Det foreslås at medlemmer av styret ikke kan sitte i styret i mer enn 8 år.

Begrunnelse:

En begrensning i funksjonstid vil bidra til jevnlig fornyelse i styret. Rotasjon reduserer risikoen for uheldige bindinger og rolleblanding, og styrker tilliten til styrets uavhengighet. Samtidig gir det rom for nye krefter, nye perspektiver og økt engasjement, noe som kan bidra positivt til utviklingen av sameiet.

God styring bygger på både erfaring og fornyelse. En tidsbegrensning vil bidra til en sunn balanse mellom kontinuitet og nytenkning.

Forslag til vedtak:

Medlemmer av styret kan maksimalt sitte i styret i 8 år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret forstår intensjonen bak forslaget, og mener det er viktig med en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse i styret. Samtidig er det styrets vurdering at en fast grense for funksjonstid ikke er hensiktsmessig. Sameiet vil være tjent med at motiverte og erfarne styremedlemmer kan fortsette sitt arbeid dersom årsmøtet har tillit til dem.

Styret vil også fremheve at etableringen av valgkomité de senere årene bidrar til en strukturert og god prosess for rekruttering og fornyelse i styret.

Videre er det styrets vurdering at forslaget ikke er i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvor lenge et styremedlem kan sitte. Det er til enhver tid årsmøtet som står fritt til å velge de styremedlemmer man finner best egnet.

På denne bakgrunn mener styret det er uklokt å innføre en slik begrensning av fremtidige årsmøters handlingsrom.

Forslag til vedtak

Medlemmer av styret kan maksimalt sitte i styret i 8 år.

Sak 9

Forslag om vedtektsendring: Prioritering av beboere ved valg til styret

Forslag fremmet av:

Elisabeth Johnsrud

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

2. Prioritering av beboere ved valg til styret

Det foreslås at personer som bor i sameiet skal prioriteres ved valg til styret.

Begrunnelse: Medlemmer av styret som bor i sameiet har naturlig interesse i eiendommens drift, vedlikehold og langsiktige verdi. Egeninteresse i bomiljø og økonomi gir ofte sterkere engasjement og større ansvarsfølelse.

Dersom det finnes kvalifiserte kandidater blant beboerne, bør disse gå foran personer som ikke bor i sameiet. Dette vil styrke eierskap, tilhørighet og langsiktig forvaltning av fellesskapets verdier.

Forslag til vedtak:

Beboere skal prioriteres ved valg til styret fremfor personer som ikke bor i sameiet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret har forståelse for intensjonen bak forslaget, og er enige i at det er en fordel at et flertall av styrets medlemmer bor i sameiet. Gitt ellers like kvalifikasjoner vil det dessuten være naturlig at både valgkomiteen og årsmøtet foretrekker en kandidat som bor i sameiet fremfor en ekstern kandidat. Samtidig mener styret at valgkomiteen bidrar til gode og helhetlige vurderinger av kandidater, og at årsmøtet bør stå fritt til å velge de kandidatene som til enhver tid anses best egnet, uavhengig av bosted.

Etter styrets vurdering er forslaget heller ikke i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvem årsmøtet kan velge som styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Beboere skal prioriteres ved valg til styret fremfor personer som ikke bor i sameiet.

Sak 10

Søknad om oppføring av pergola på takterrasse

Forslag fremmet av:

Shah Murad

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlagt søknad.

Styrets innstilling

Styret legger til grunn at det omsøkte tiltaket (oppføring av pergola på privat takterrasse) omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a, og dermed krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Videre legger styret til grunn at seksjonseier selv er ansvarlig for å avklare og innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven, forutsatt at sameiet gir sin tilslutning til tiltaket.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget, må seksjonseier dokumentere at igangsettelsestillatelse (IG) er gitt, før arbeidene igangsettes.

Seksjonseier plikter å demontere pergola for egen regning, dersom det er nødvendig for at sameiet kan få utført fremtidig vedlikehold av tak eller bygning.

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Årsmøtet gis tillatelse til å føre opp pergola på privat takterrasse som beskrevet i vedlagt søknad

Vedlegg

3. pergola_soknad.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 2 styremedlemmer for to år
- 1 varamedlem for to år
- 2 varamedlemmer for ett år
- 2-3 medlemmer til valgkomiteen for ett år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Havro Bakke

Med valg av ekstern styreleder, Jardar Havro Bakke, vedtas samtidig vedlagt kontrakt med Fornebu Forvaltning, og honorar for kommende styreperiode på kr 264 000 til styreleder, med månedlige utbetalinger.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grethe Garaas
- Lars Erik Svendsen

Valg av 1 varamedlem for 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem for 2 år:

- Ole Magnus Midttveit

Valg av 2 varamedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem for 1 år:

- Andreas Gulbrandsen
- Mikael Nguyen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Velges i årsmøtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling til Årsmøtet 2026.pdf
 2. Tilbud Nydalen Kvarter 2026-2028.pdf
-

Styrets årsrapport

Årsrapport for 2025

Generell informasjon om sameiet, inkludert hvem som er tillitsvalgte, kontaktinformasjon til styret, organisasjonsnummer med mer, finner du på Vibbo.

Styrets arbeid

Siden årsmøtet i fjor har styret gjennomført 8 ordinære styremøter. I tillegg har det vært gjennomført en rekke møter og befaringer hvor enkeltmedlemmer av styret har deltatt i forbindelsen med oppfølging av leverandører, samarbeidspartnere og pågående prosjekter. Beslutninger i styret om drift- og bomiljøsaker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har i så fall blir forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver og ansvarsområder, inkludert oppfølging/møter/befaringer med sameiets avtalepartnere og leverandører, har vært fordelt mellom styremedlemmene ut ifra kompetanse og interesse.

Styrearbeidet i et sameie på vår størrelsen (386 seksjoner) innebærer et betydelig omfang av både administrative og praktiske oppgaver gjennom hele året. I tillegg til styremøtene går det med vesentlig tid til løpende oppfølging av drift, håndtering av reparasjoner og vedlikehold, oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere, samt behandling av henvendelser og bomiljøsaker fra beboerne.

Styret har også arbeidet kontinuerlig med oppfølging av pågående prosjekter og vurdering av nye tiltak, hvor det er lagt vekt på å balansere nødvendige tekniske investeringer mot ønskede forbedringer av fellesarealer og bomiljø.

Vibbo - nyheter og informasjon om sameiet

Vi har brukt Vibbo som sameiets primære kommunikasjons- og informasjonskanal, og publisert nyheter om aktuelle saker gjennom styreperioden. Styret får et stort antall henvendelser fra seksjonseiere og beboere via melding på Vibbo, og vi har som mål og besvare alle innen rimelig tid og på en god måte.

Status - utbedring av betongskader i garasjen

Styret har arbeidet videre med planlagt rehabilitering av garasjeanlegget, jf. tidligere informasjon om kartlegging av betongskader.

Det er i april 2026 gjennomført tilbudsbefering i garasjekjelleren sammen med Favn (tidl. Selvaag Prosjekt) og tre entreprenører. På bakgrunn av dette er det sendt ut forespørsel om tilbud på rehabiliteringsarbeidene.

Prosjektet omfatter i hovedsak:

- utbedring av betongskader
- membranarbeider på dekker
- overflatebehandling av vegger og søyler
- oppgradering av gulv med nytt belegget og oppmerking

I tillegg er det bedt om priser på enkelte opsjoner, blant annet katodisk beskyttelse for å forlenge levetiden på konstruksjonen.

Styret arbeider også, i samarbeid med Favn, med en plan for logistikk og løsninger for parkering i perioden arbeidene skal pågå. Målet er å finne en god løsning for alternativ parkeringsplasser fro beboerne, i de periodene bilene ikke kan stå i garasjekjelleren pga arbeidene.

Tilbudene vil bli evaluert når de foreligger, og styret vil deretter komme tilbake med mer informasjon om fremdrift og omfang. Foreløpig er oppstart av prosjektet planlagt til høsten 2026.

Status utbedring trefasader

Styret har arbeidet videre med oppfølgingen av trefasadene i sameiet, jf. tidligere informasjon om tilstandskartlegging og planlagt prøveprosjekt.

Det er nå gjennomført avklarende møter mellom prosjektleder i PX Solutions og aktuell entreprenør, og det gjenstår kun mindre justeringer før endelig kostnadsestimat for prøveprosjektet kan fastsettes. På bakgrunn av innhentede tilbud har styret, etter anbefaling fra prosjektleder, besluttet å gå videre med én entreprenør for gjennomføring av prøveprosjektet, men kontrakt er i skrivende stund ikke endelig signert.

Etter at endelig bestilling er gjennomført, er dette tentativ fremdriftsplan:

- oppstart med tilrigging etter ca. 3 uker
- oppstart av arbeider på stillas etter ca. 4–5 uker
- mål om ferdigstilling før fellesferien

Den rettslige prosessen knyttet til reklamasjoner mot utbygger og ansvarlig arkitekt fortsetter parallelt med prøveprosjektet, i samråd med ekstern advokat.

Styret vil i tiden fremover, sammen med PX Solutions, følge opp gjennomføring og erfaringer fra prøveprosjektet som grunnlag for videre vurderinger.

Nærmere informasjon om gjennomføring, praktiske konsekvenser og videre plan vil bli delt med beboerne når dette er endelig avklart.

Økonomi og budsjett

Se egne kommentarer til regnskap og budsjett i tilknytning til regnskapsdokumentene. Budsjettet for 2026 er et driftsbudsjett, og kostnader knyttet til utbedring av betongskader i garasjen og trefasader vil i hovedsak komme i tillegg til dette.

Til årsmøtet i SAMEIET NYDALEN KVARTER

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET NYDALEN KVARTER.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSREGNSKAPET

Regnskap 2025

Årsregnskapet for 2025 viser **driftsinntekter på kr 19,29 mill.** og **driftskostnader på kr 16,81 mill.**, noe som gir et **driftsresultat på kr 2,48 mill.** Finansinntekter på **kr 0,52 mill.** bidrar til et **årsresultat på kr 3,00 mill.**, som foreslås overført til opptjent egenkapital. Egenkapitalen utgjør ved årsslutt **kr 11,09 mill.**, og sameiet har **positiv arbeidskapital** med gode likviditetsreserver per 31.12.2025.

Driftsinntektene er i hovedsak på nivå med budsjett, mens driftskostnadene samlet sett er **lavere enn budsjettert**, særlig innen energi/fyring og enkelte drifts- og vedlikeholdsposter. Dette har bidratt til et vesentlig bedre resultat enn forutsatt i budsjett.

Budsjett 2026

For 2026 er det budsjettert med **driftsinntekter på kr 20,06 mill.** og **driftskostnader på kr 19,56 mill.**, som gir et **positivt driftsresultat på kr 0,50 mill.** Etter finansposter er **årsresultatet budsjettert til kr 0,58 mill.** Budsjettet legger til grunn ordinær drift, men med **økte kostnader til drift og vedlikehold**, blant annet knyttet til planlagt vedlikehold.

Budsjettet danner grunnlag for fastsettelse av felleskostnader og er basert på en **økning i innkrevde felleskostnader sammenlignet med 2025**, for å sikre forsvarlig drift og fortsatt god likviditet.

SAMEIET NYDALEN KVARTER
ORG.NR. 991081267, KLIENTNR. 5700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 807 761	17 967 128	18 774 000	19 936 000
Ladeinntekter elbil		54 345	263 318	250 000	120 000
Andre inntekter	3	428 303	1 326 554	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		19 290 409	19 557 001	19 024 000	20 056 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-100 712	-117 670	-93 060	-101 560
Styrehonorar	5	-664 160	-612 000	-660 000	-685 000
Avskrivninger	13	-1	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-32 679	-25 102	-31 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-543 188	-518 373	-546 000	-555 000
Konsulenthonorar		-326 749	-407 661	-250 000	-250 000
Drift og vedlikehold	7	-3 526 760	-4 320 200	-5 000 000	-6 325 000
Forsikringer		-1 865 601	-1 726 282	-1 935 000	-1 200 000
Festeavgift		0	-38 235	-38 000	0
Kommunale avgifter	8	-3 566 132	-3 896 580	-3 722 000	-3 642 000
Garasjer	9	112 669	67 030	0	0
Energi/fyring	10	-1 708 651	-1 734 487	-2 500 000	-2 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 293 411	-2 141 760	-2 120 000	-2 350 000
Andre driftskostnader	11	-2 298 027	-2 271 701	-2 365 000	-2 420 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 813 401	-17 743 020	-19 260 060	-19 558 560
DRIFTSRESULTAT		2 477 008	1 813 981	-236 060	497 440
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	519 368	399 602	200 000	81 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		519 368	399 602	200 000	81 000
ÅRSRESULTAT		2 996 375	2 213 582	-36 060	578 440
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		2 996 375	2 213 582		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	1
SUM ANLEGGSMIDLER		0	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 195	293 945
Forskuddsbetalte kostnader		652 396	549 361
Andre kortsiktige fordringer	14	481 894	0
Driftskonto OBOS-banken		2 896 455	1 934 506
Driftskonto OBOS-banken II		28 023	23 712
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 004	15 200
Sparekonto OBOS-banken		8 384 743	4 590 493
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 259 121
SUM OMLØPSMIDLER		12 504 709	9 666 339
SUM EIENDELER		12 504 709	9 666 340
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		11 088 912	8 092 537
SUM EGENKAPITAL		11 088 912	8 092 537
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		306 394	326 390
Leverandørgjeld		1 087 613	1 226 571
Skyldige offentlige avgifter	15	21 791	20 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 415 797	1 573 803
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		12 504 709	9 666 340
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.03.2026
Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/

*Anne Grethe Hoel Garaas /s/
Camilla Bremvik Thorshaug /s/*

*Lars Erik Gyulzadyan Svendsen /s/
Espen Elvrum /s/*

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 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	14 400
Strøm elbil	82 000
Felleskostnader	16 519 681
TV/Internett	2 170 380
MC-plass leie	21 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	18 807 761

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Paypal	4 225
Elbil Wattif EV AS	172 163
Parkering/Garasje (Aimo)	251 915
SUM ANDRE INNTEKTER	428 303

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-93 642
Gaver til ansatte	-7 070

SUM PERSONALKOSTNADER **-100 712**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-664 160
---	----------

SUM STYREHONORAR **-664 160**

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-16 390
---	---------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-32 679
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR **-32 679**

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-914 216
Drift/vedlikehold VVS	482 193
Drift/vedlikehold elektro	-89 382
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-799 122
Drift/vedlikehold heisanlegg	-944 704
Drift/vedlikehold brannsikring	-503 962
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-279 324
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-394 077
Egenandel forsikring	-66 831
Kostnader dugnader	-17 335

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-3 526 760**

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-2 629 562
Renovasjonsgebyr	-936 571

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-3 566 132**

NOTE 9**GARASJER**

Leie	846 846
Driftskostnader	-36 250
Forsikring	-321 505
Strøm og nettleie	-346 666
Vedlikehold	-29 757

SUM GARASJER **112 669**

NOTE 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 708 651
SUM ENERGI / FYRING	-1 708 651

NOTE 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 562
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-40 745
Annen leiekostnad	-39 135
Håndverktøy	-10 770
Annet driftsmateriale	-5 537
Lyspærer og sikringer	-20 566
Vaktmestertjenester	-957 788
Vakthold	-266 036
Renhold ved firmaer	-816 376
Snørydding	-74 658
Andre driftskostnader	-17 007
Trykksaker	-1 588
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 390
Andre kontorkostnader	-3 503
Porto	-990
Bankgebyr	-10 945
Øreavrunding	7
Velferdskostnader	-3 867
Tap på fordringer	-69
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 298 027

NOTE 12**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	224 823
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 638
Renter av sparekonto i OBOS-banken	283 300
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 150
Andre renteinntekter	2 457
SUM FINANSINNTEKTER	519 368

NOTE 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Inventar		
Tilgang 2011	227 700	
Avskrevet tidligere	-227 699	
Avskrevet i år	-1	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-1****NOTE 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer, utfaktureringer for 2. halvår 2025	481 894	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		481 894

NOTE 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 004	
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 787	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-21 791

Nydalen Kvarter Sameie

Tilbud 2026

Etablering/oppgradering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester



Om OBOS Nett

OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV tjenester i borettslag og sameier.

OBOS Nett har bygget fibernett siden 2010, og vært en del av OBOS-konsernet siden 2018. Hundrevis av etablerte borettslag og sameier har fått et topp moderne fibernett, og har gode bredbånd og TV-tjenester i nettet.

Alle nye OBOS-boliger, og næringsbygg leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere andre utbyggere velger fibernett fra OBOS til sine boligprosjekter.



Norsk eier, solid organisasjon

Oslo

- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice
- Vakt/utrykning 24/7/365

Bergen

- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt

- Teknisk servicepersonell
i alle OBOS regioner lokalt



Tilbud

1. Etablering/oppgradering av fibernett i boligselskapet
2. 1000/1000Mbit/s bredbånd med internett til hver husstand
3. OBOS Nett dekker alle etableringskostnader

Belastes boligselskapet med totalt **159,-** per måned, per leilighet inkl. mva.

Det etableres et moderne fibernett i boligselskapet



Nytt utstyr i hver leilighet



En Wifi6 ruter leveres og kobles opp for alle



Flere alternativer for optimal løsning i forskjellige bygg/leiligheter

26 av 45

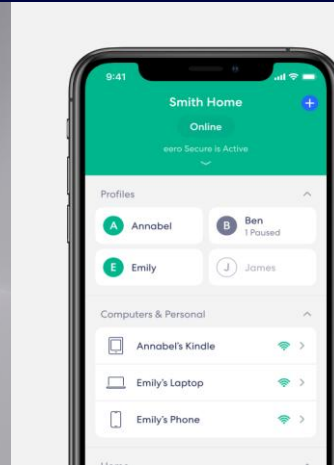
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



**Høyhastighet
bredbånd med
internett til
alle leiligheter**



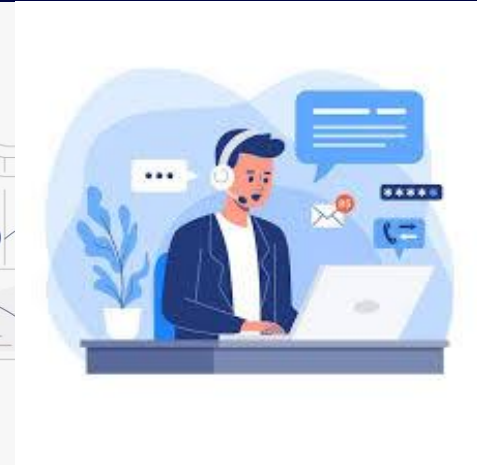
**Trådløs ruter for
hastigheter opptil
1000Mbps**



**Enkelt oppsett og full
kontroll gjennom app**



**Kan enkelt utvides til
mesh-nett med flere
enheter**



**OBOS Nett
kundeservice står til
tjeneste**

Intet gjør oss gladere.....


..... enn slike tilbakemeldinger fra kunder:

 **Jens E. R**
Idag UBESVART


Kjempefornøyd med OBOS OpenNet


Vi har hatt bredbånd fra OBOS OpenNet i 3 år. Nedetiden har vært minimal, og ved problemer har selskapet vært enkle å kontakte og innstilt på å hjelpe. Nylig røk kabelen i gården, og da var hyggelige folk fra selskapet på plass samme dag (en lørdag) og jobbet i flere timer for å gi oss nettet tilbake så fort som mulig. Vi er veldig fornøyd med stabil leveranse og rask og god service i hele vår tid som abonnenter.

[SVAR](#) [DETALJER](#)

God service
 Omtale av Sara · 7 måneder siden

Fikk glimrende hjelp når jeg kontaktet kundesenteret, han jeg snakket med var kjempehyggelig og tok tak i saken med en gang. Jeg ble til og med oppringt etter noen dager for å høre om det var noe annet han kunne hjelpe meg med- det var mer enn jeg forventet!

 **Anders H**
Idag UBESVART

Takk til (anonymisert navn), håper jeg treffer på deg neste gang jeg trenger hjelp


(anonymisert navn) ga meg bedre, raskere, mer forståelig og ikke minst mer sjarmerende hjelp enn noen annen jeg har snakket med på lenge. Jeg vet ikke hva hun får i lønn men hun fortjener mer 🙌

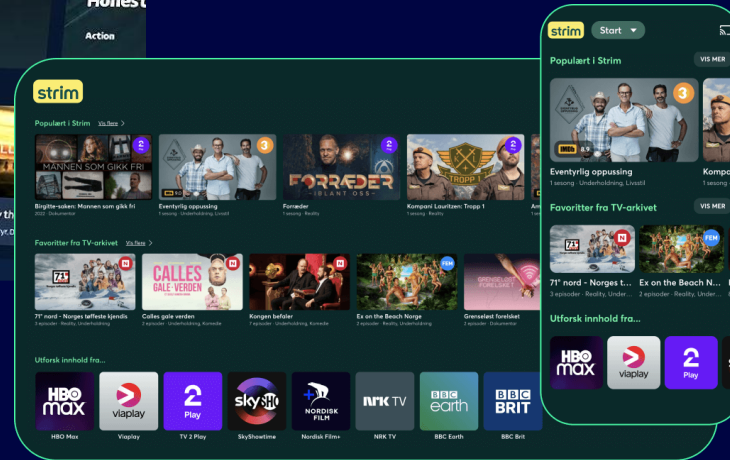
[SVAR](#) [DETALJER](#)

Veldig fornøyd.
 Omtale av Mette L · 8 måneder siden

Møtte en kunnskapsrik, positiv og tålmodig kar som veiledet meg gjennom hele prosessen. Fikk mer hjelp enn hva jeg hadde forventet. Jeg er veldig fornøyd og må berømme tålmodigheten. Hjertelig takk for hjelpen

Snitt svartid på kundeservicetelefonen siste seks måneder: 1,53 minutter

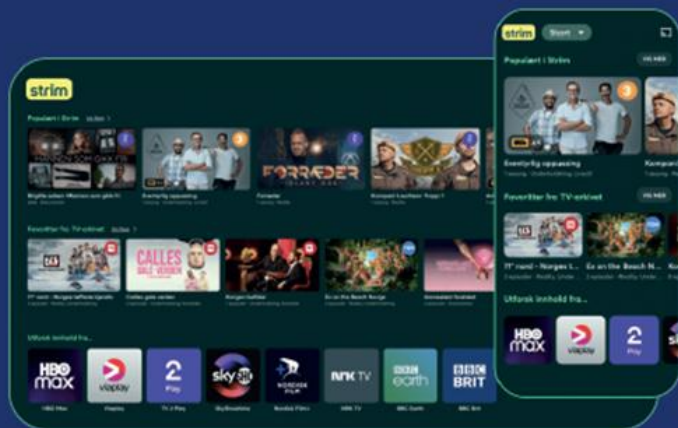
TV & Strømmetjenester



TV

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke. I OBOS Nett kan TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.

For mer info: www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv



allente
strim
RiksTV



Med flere enn kun én TV tilbyder i nettet blir det konkurranse, og du velger den med det beste tilbudet.

Både RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle med fiber fra OBOS Nett i veggen.

Ofte er det ytterligere kampanjer for kunder i OBOS Nett.

Som et eksempel er det i skrivende stund følgende kampanje for nye abonnement:

Allente Stream Standard til Stream Basic pris

<https://www.obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv/allente>

Fordeler med valgfri TV-tjeneste

- Ikke kun én TV/innholdsleverandør i nettet
- TV kan velges helt bort, og penger spares for de stadig flere som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Fleksibilitet i avtaleperioden – kan velge TV inn/ut i boligselskapets avtaleperiode. Maks 12 måneder binding i private abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader



Nydalen Kvarter Sameie

Tilbud 2026

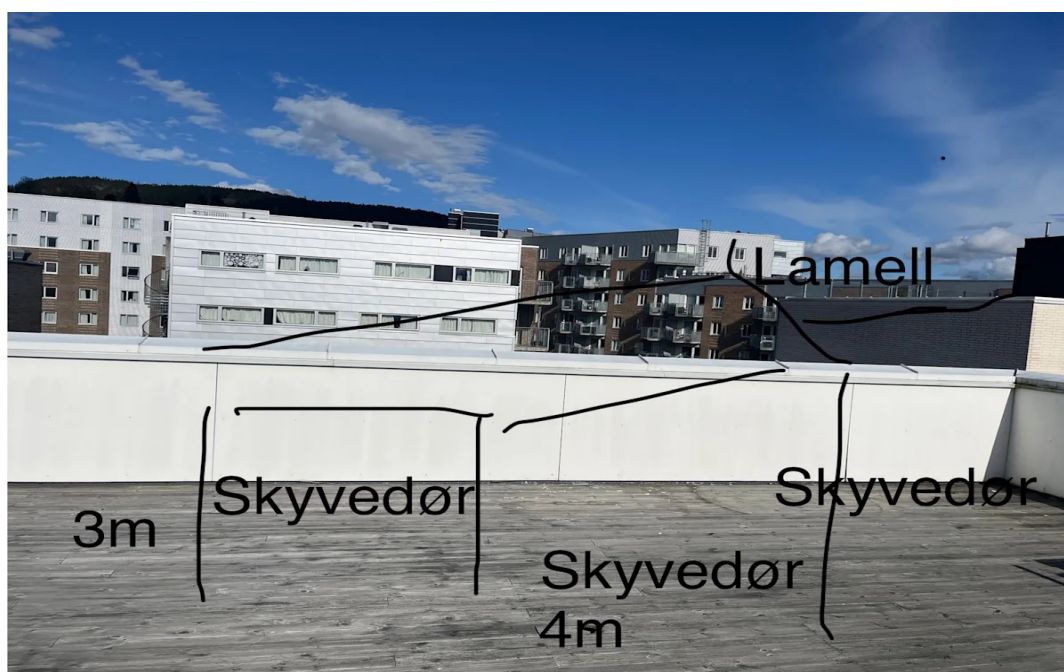
Etablering/oppgradering av fibernett
Bredbånd og TV-tjenester

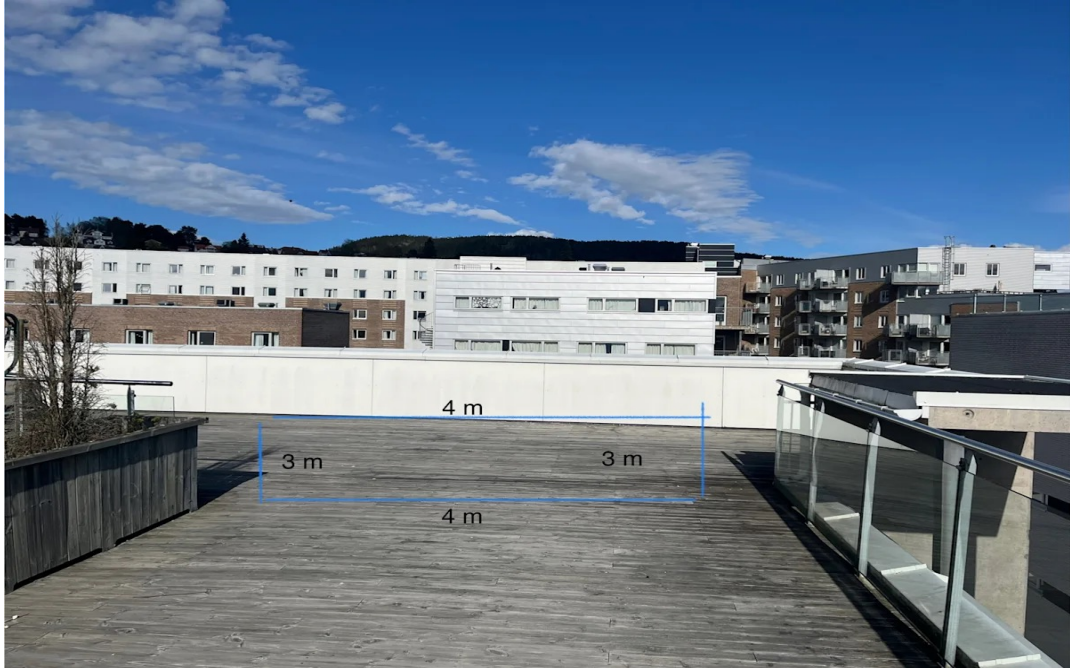


Søknad om oppføring av pergola på takterrasse

Jeg ønsker å søke om tillatelse til å sette opp en pergola på takterrassen i min leilighet.
Spesifikasjoner: - Pergola: 3 x 4 meter - Skyvedør: 270 x 218 cm - Skyvedør: 370 x 218 cm -
Lamellvegg: 90 x 218 cm Jeg legger ved målinger og skisser som viser hvordan løsningen er tenkt.
Dersom det er ønskelig, kan dere gjerne komme opp for en befaring hvor jeg viser plassering og utførelse. Pergolaen vil festes med treverk, og det vil benyttes skruer i jernstangen. Festingen vil derfor være av delvis permanent karakter. Den kan demonteres ved behov, men er ment å stå oppe hele året. Med vennlig hilsen Shah Murad

Vedlegg:





Valgkomiteens innstilling til Årsmøte 2026 – Nydalen Kvarter

Valgkomiteen har gjennomført sitt arbeid i tråd med vedtektene og sameiets behov for kontinuitet, kompetanse og stabilitet i styrearbeidet. Følgende styremedlemmer ble valgt i 2025 for to år og er ikke på valg i 2026:

- **Camilla**
– styremedlem (ikke på valg)
- **Espen**
– styremedlem (ikke på valg)

Samtlige øvrige posisjoner er på valg.

1. Styreleder

På valg for 2 år

Valgkomiteen innstiller:

- **Jardar Havro Bakke**
– styreleder (2 år)

Begrunnelse:

Jardar har mottatt gjennomgående positive tilbakemeldinger fra samtlige personer valgkomiteen har vært i kontakt med. Videre har han anledning til å bistå med oppgaver på dagtid, noe som vurderes som særlig verdifullt for styret, da slike oppgaver ofte kan være utfordrende å ivareta for andre medlemmer.

2. Styremedlemmer

På valg for 2 år

Valgkomiteen innstiller:

- **Lars Erik Svendsen**
– styremedlem (2 år)

Begrunnelse:

Lars Erik besitter en meget høy teknisk kompetanse som ingen andre i styret kan vise til. Hans inngående kunnskap og forståelse for de tekniske løsningene i Sameiet gir styret en unik ressurs, og hans evne til å ha full oversikt og kontroll på det tekniske gjør at vi er særdeles heldige som

kan dra nytte av hans bidrag. Dette styrker styrets arbeid betydelig og sikrer trygg drift av Sameiets tekniske anlegg.

- **Anne Grethe Garaas**
– styremedlem (2 år)

Begrunnelse:

Anne Grethe har utmerket seg med høy arbeidskapasitet og har levert solide bidrag til styret over tid. Hun er selv eier av en seksjon i sameiet, og har vist stort engasjement for å ivareta og forbedre uteområdene. I tillegg har hun hatt et tydelig fokus på beboerkvalitet, noe som har kommet hele sameiet til gode.

3. Varamedlemmer

Bakgrunn for valgkomiteens vurdering

Varamedlemmene i Nydalen Kvarter deltar aktivt i styrearbeidet, både i møter og i oppgaver mellom møtene. Selv om det har vært tradisjon for å velge varamedlemmer for **1 år**, åpner vedtektene for valgperioder på **2 år**.

For å sikre bedre kontinuitet i styret anbefaler valgkomiteen at sameiet endrer praksis og går over til **2-årige valgperioder for varamedlemmer**.

For å unngå at alle varamedlemmer kommer på valg samtidig, foreslår valgkomiteen følgende fordeling i 2026:

- **1 varamedlemmer velges for 2 år**
- **2 varamedlem velges for 1 år**

Valgkomiteens innstilling

- **Ole Magnus Midttveit**
– varamedlem (2 år)

Begrunnelse:

Ole Magnus har allerede i sitt første år i styret bidratt med både friske perspektiver og løsningsorientert innsats. Han viser tydelig motivasjon og et sterkt engasjement for at sameiet skal utvikle seg videre, og ønsker å være med på å gjøre Nydalen Kvarter til den beste versjonen av seg selv. Hans pågangsmot og positive holdning skaper ekstra driv i styrearbeidet.

- **Andreas Gulbrandsen**
– varamedlem (1 år)

Begrunnelse:

Andreas har solid kompetanse innen byggeteknikk, noe som er svært verdifullt for sameiet. Dette kommer ekstra godt med i den kommende perioden, da flere prosjekter står på agendaen og Andreas allerede har engasjert seg aktivt i disse. Hans innsikt og erfaring gir trygghet og kvalitet i gjennomføringen, til glede for både styret og beboerne. Selv om Andreas ikke lenger bor i sameiet, ønsker vi hans bidrag i minst ett år til for å ferdigstille de leveransene som er nevnt over.

- **Mikael Nguyen**
– varamedlem (1 år)

Begrunnelse:

Mikael fremstår som nygjerrig, engasjert og med ønske om å bidra til et godt bofellesskap. Han er opptatt av god informasjonsflyt og tydelig kommunikasjon fra styret til beboerne. Han har erfaring som tillitsvalgt og har nylig sittet i styret i klatreforeningen han er aktiv i på fritiden. Mikael har bodd i sameiet i ett år og kommer dermed inn med friske øyne og et nytt perspektiv.

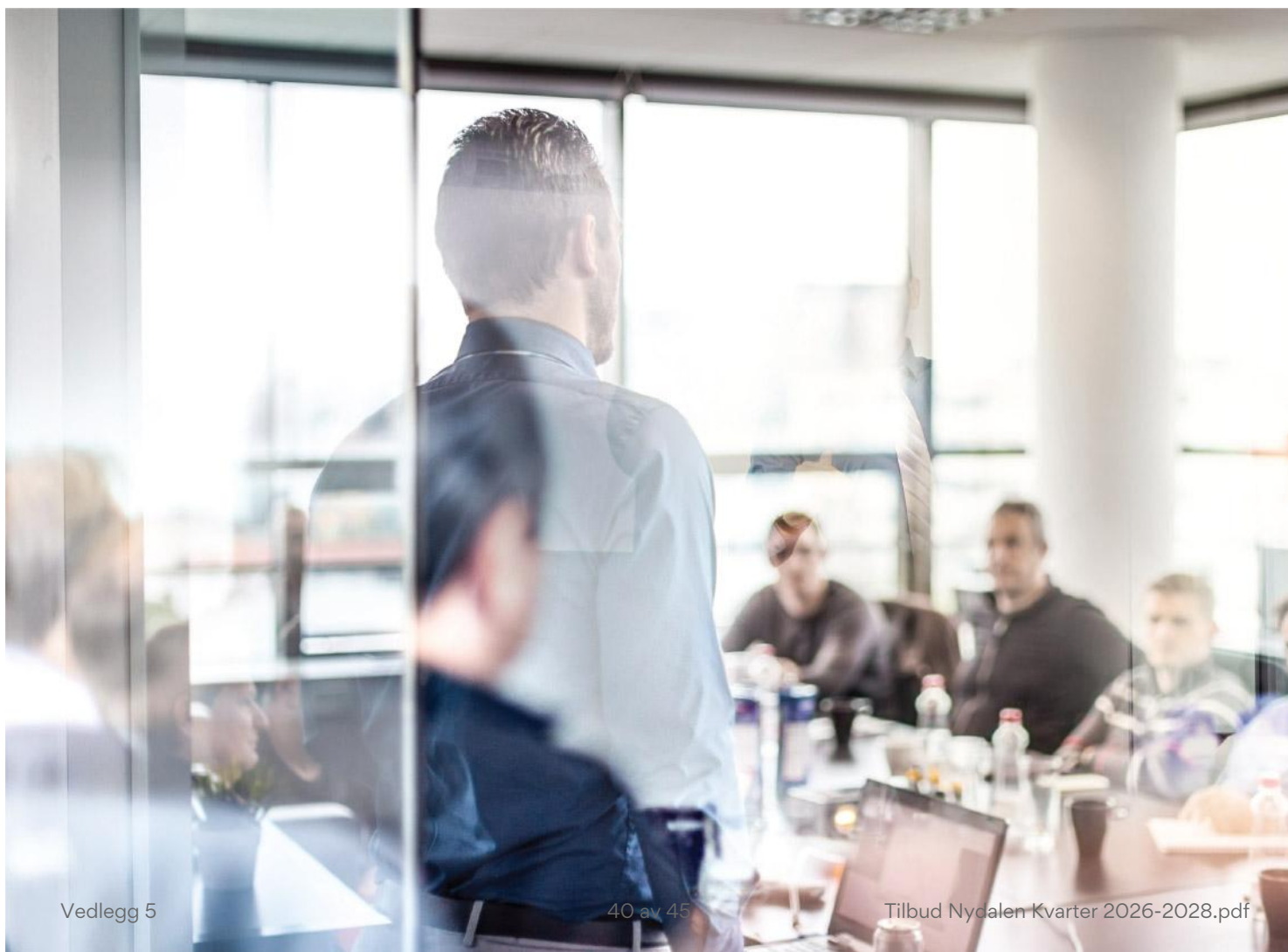
Oppsummering av valgkomiteens innstilling

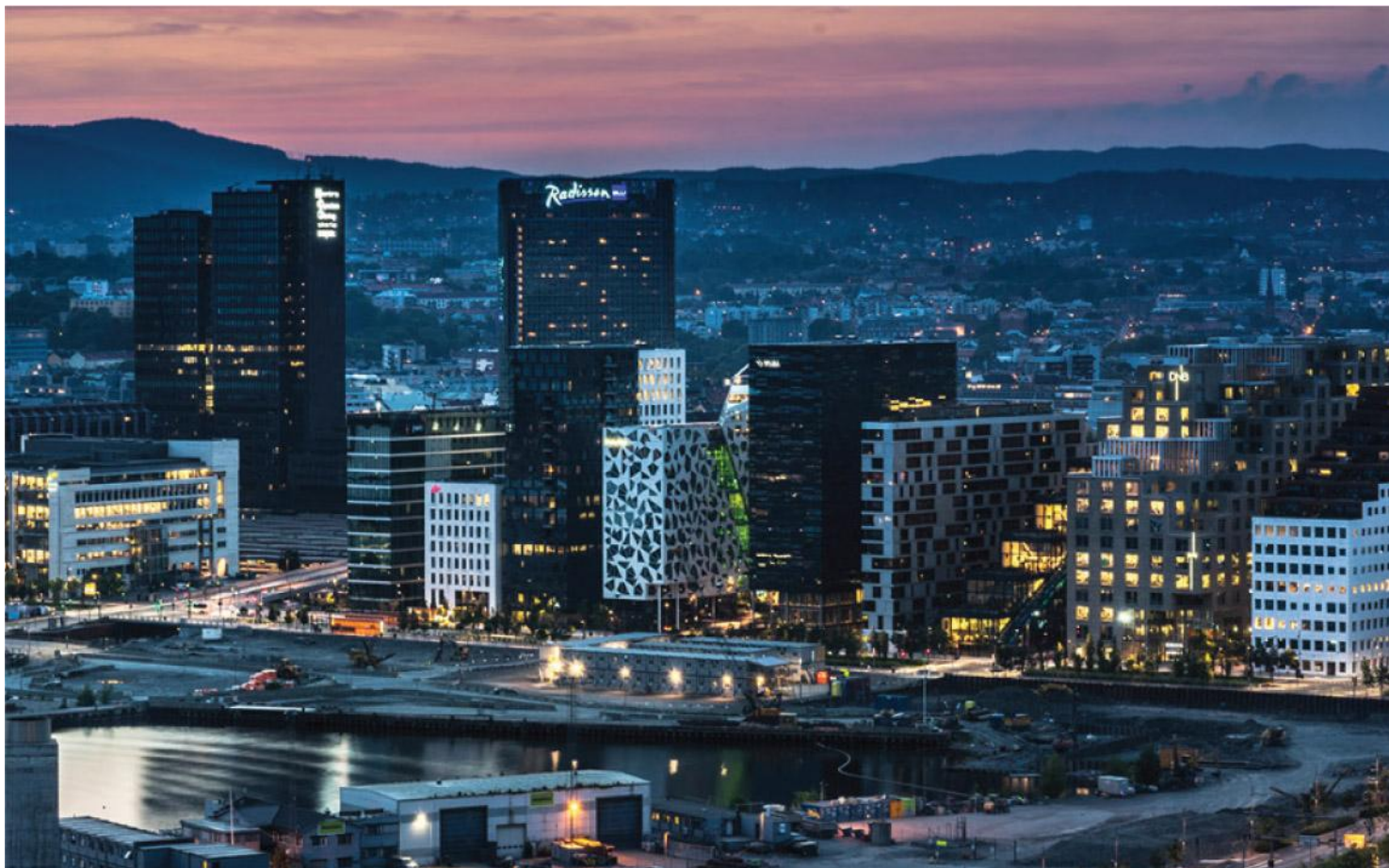
Rolle	Navn	Periode
Styreleder	Jardar Havro Bakke	2 år
Styremedlem	Lars Erik Svendsen	2 år
Styremedlem	Anne Grethe Garaas	2 år
Varamedlem	Ole Magnus Midttveit	2 år
Varamedlem	Andreas Gulbrandsen	1 år
Varamedlem	Mikael Nguyen	1 år
Ikke på valg	Camilla Thorshaug	Valgt 2025
Ikke på valg	Espen Elvrum	Valgt 2025

Tilbud ekstern styreledelse

Sameiet Nydalen Kvarter

Oslo / 09.04.2026





Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Sameiet Nydalen Kvarter (heretter «sameiet») org nr 991 081 267 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mai 2026 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2028. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøte i mai 2026 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 2 år, jfr vedtektenes bestemmelse. Arbeid etter utløp av avtaleperioden faktureres etter gjeldende timesatser, med mindre annet er skriftlig avtalt.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeide sameiets budsjett og legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det føres skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- være en støtte og sparringspartner for øvrige styremedlemmer i utførelsen av deres oppgaver og ansvarsområder.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og sørge for at disse behandles og besvares av styret innen rimelig tid, samt legges frem for styret der dette er nødvendig.
- i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

§ 3 Ferie/fravær



§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling og delegerte oppgaver mellom styremøtene. (Arbeid og oppgaver mellom styremøtene fordeles også til styreleder.) Sameiet skal ha egen vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester eller boende styremedlemmer. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal ha et fungerende HMS-system i løpet av perioden, og ett eller flere boende styremedlemmer har ansvar for den praktiske gjennomføringen av dette, inkludert HMS-modulen på Styrerommet.

§ 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 264 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra mai 2026 til og med april 2028. Honoraret for år to av styreperioden (fra og med mai 2027) reguleres etter konsumprisindeksen gjeldende fra tidspunkt styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov, eller etter nærmere avtale, kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som følger av avtalens § 2. Tjenester som nevnt i dette punktet inngår ikke i basishonoraret etter § 5, og godtgjøres særskilt.

Deltakelse i møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter – herunder ekstraordinære årsmøter, byggemøter, befaringer, sameie-/foreningsmøter eller øvrige oppgaver som naturlig følger styreledervervet – godtgjøres særskilt med kr 1 300 per time ekskl. mva, i tillegg til avtalt grunnhonorar jf. § 5.

Tilsvarende gjelder for arbeid knyttet til oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er skriftlig avtalt.

Slik bistand faktureres særskilt basert på medgått tid. Bistand etter dette punktet skal være skriftlig forhåndsavklart med styret.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt i forbindelse med styreledervervet refunderes av sameiet. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag som er på 7,5 % av det totale styrehonoraret i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres årlig av Fornebu Forvaltning.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Sameiet Nydalen Kvarter

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 5.05.26

Selskapsnummer: 5700 Selskapsnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET NYDALEN KVARTER

Organisasjonsnummer: 991081267

Møtet ble avholdt 5. mai kl. 18:00, BI Nydalen, Rom B2-030 (2. etg), Nydalsveien 37, 0484 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 38

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Anders Thorud er valgt.

✓ Vedtatt. Valgt ved akkumulasjon

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter/fremvisning av ID og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse registreringen av fremmøtte og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Linn Langfeldt er valgt.

✓ Vedtatt. Valgt ved akkumulasjon.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

Viser til vedlagte årsrapport fra styret og årsregnskap for 2025.

Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner årsregnskap for 2025, og godkjenner at årsresultat overføres til egenkapital. Årsmøtet tar styrets årsrapport til etterretning.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse til det sittende styret for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 685 000. Av dette beløpet er kr 246 240 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder. Dvs at resterende 438 760 fordeles mellom de 7 øvrige medlemmene av styret.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner at styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 settes til kr. 685.000,-.

✓ Vedtatt. Enstemmig vedtatt.

7. Ny felles avtale for bredbånd (fra styret)

Fremmes i tråd med vedtak på årsmøtet 2025

Se også vedlagt tilbud fra Obos Nett

I henhold til vedtak fra årsmøtet 2025 har styret gjennomført en prosess for å utrede mer kostnadseffektiv og fremtidsrettet løsning for bredbånd og TV i sameiet, inkludert vurdering av løsninger uten kollektiv TV-avtale.

Styret har i løpet av prosessen hatt dialog med flere leverandører (om lag 6 aktører), og innhentet og vurdert tilbud basert på pris, teknisk løsning, driftsstabilitet, service og erfaring fra tilsvarende boligprosjekter.

Etter en samlet vurdering anbefaler styret å inngå ny kollektiv avtale med **OBOS Nett** for etablering av moderne fibernett til hele sameiet.

Tilbudet innebærer:

- Etablering og oppgradering til moderne fibernett i hele sameiet
- Internett 1000/1000 Mbit/s til hver husstand
- Levert og driftet ruter (WiFi 6) til hver enhet
- Ingen etableringskostnad for sameiet*
- Obos Nett vil hjelpe beboerne med informasjon om oppsett og innføring
- Pris: 159 kr per måned per leilighet (inkl. mva)

Pris: Til sammenligning betaler sameiet i dag 558 kr per leilighet per måned for felles TV- og bredbåndsavtale (Kollektiv Flex Premium 200) fra Telia.

(*Forutsatt at avtalen ikke sies opp før det har gått 5 år.)

I tillegg til svært konkurransedyktig pris, er OBOS Nett vurdert som den beste totale løsningen basert på blant annet erfaring, referanser, leveranseevne og fleksibilitet i tjenestetilbudet. Løsningen gir også den enkelte

beboer frihet til selv å velge om man ønsker TV-/strømmetjenester, med ulike tilbydere av tv-pakker og priser. Obos har fremforhandlet.

Se også her for mer informasjon: <https://www.obos.no/styrearbeid/nett/beboer>

Styret legger til grunn at dette vil gi lavere kostnader og et mer moderne og fleksibelt tilbud til beboerne.

Dagens avtale med Telia utløper 01.10.2026 og må sies opp innen 01.07.2026 for å unngå automatisk forlengelse. Dersom årsmøtet vedtar ny avtale med Obos Nett, vil styret si opp avtalen innen fristen.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at sameiet inngår avtale med OBOS Nett om etablering av felles fibernett og bredbåndsløsning i tråd med fremlagt tilbud. Samtidig sies dagens kollektive avtale med Telia opp i henhold til gjeldende oppsigelsesfrist.

✓ Vedtatt. Vedtatt med en stemme mot.

8. Forslag om vedtektsendring: Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret

Fremmet av: Elisabeth Johnsrud

Jeg ønsker å fremme forslag om følgende vedtektsendringer:

1. Maksimal funksjonstid for medlemmer av styret.

Det foreslås at medlemmer av styret ikke kan sitte i styret i mer enn 8 år.

Begrunnelse:

En begrensning i funksjonstid vil bidra til jevnlig fornyelse i styret. Rotasjon reduserer risikoen for uheldige bindinger og rolleblanding, og styrker tilliten til styrets uavhengighet. Samtidig gir det rom for nye krefter, nye perspektiver og økt engasjement, noe som kan bidra positivt til utviklingen av sameiet.

God styring bygger på både erfaring og fornyelse. En tidsbegrensning vil bidra til en sunn balanse mellom kontinuitet og nytenkning.

Forslag til vedtak:

Medlemmer av styret kan maksimalt sitte i styret i 8 år.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret forstår intensjonen bak forslaget, og mener det er viktig med en god balanse mellom kontinuitet og fornyelse i styret. Samtidig er det styrets vurdering at en fast grense for funksjonstid ikke er hensiktsmessig. Sameiet vil være tjent med at motiverte og erfarne styremedlemmer kan fortsette sitt arbeid dersom årsmøtet har tillit til dem.

Styret vil også fremheve at etableringen av valgkomité de senere årene bidrar til en strukturert og god prosess for rekruttering og fornyelse i styret.

Videre er det styrets vurdering at forslaget ikke er i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvor lenge et styremedlem kan sitte. Det er til enhver tid årsmøtet som står fritt til å velge de styremedlemmer man finner best egnet.

På denne bakgrunn mener styret det er uklokt å innføre en slik begrensning av fremtidige årsmøters handlingsrom.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Antall stemmer for 1 , imot 37.

9. Forslag om vedtektsendring: Prioritering av beboere ved valg til styret

Fremmet av: Elisabeth Johnsrud

2. Prioritering av beboere ved valg til styret

Det foreslås at personer som bor i sameiet skal prioriteres ved valg til styret.

Begrunnelse:Medlemmer av styret som bor i sameiet har naturlig interesse i eiendommens drift, vedlikehold og langsiktige verdi. Egeninteresse i bomiljø og økonomi gir ofte sterkere engasjement og større ansvarsfølelse.

Dersom det finnes kvalifiserte kandidater blant beboerne, bør disse gå foran personer som ikke bor i sameiet. Dette vil styrke eierskap, tilhørighet og langsiktig forvaltning av fellesskapets verdier.

Forslag til vedtak:

Beboere skal prioriteres ved valg til styret fremfor personer som ikke bor i sameiet.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at forslaget ikke vedtas.

Styret har forståelse for intensjonen bak forslaget, og er enige i at det er en fordel at et flertall av styrets medlemmer bor i sameiet. Gitt ellers like kvalifikasjoner vil det dessuten være naturlig at både valgkomiteen og årsmøtet foretrekker en kandidat som bor i sameiet fremfor en ekstern kandidat. Samtidig mener styret at valgkomiteen bidrar til gode og helhetlige vurderinger av kandidater, og at årsmøtet bør stå fritt til å velge de kandidatene som til enhver tid anses best egnet, uavhengig av bosted.

Etter styrets vurdering er forslaget heller ikke i tråd med eierseksjonsloven, da det ikke kan fastsettes begrensninger på hvem årsmøtet kan velge som styremedlemmer.

Forslag til vedtak:

✗ Ikke vedtatt. Forslag falt enstemmig.

10. Søknad om oppføring av pergola på takterrasse

Fremmet av: Shah Murad

Se vedlagt søknad.

Styrets innstilling


Styret legger til grunn at det omsøkte tiltaket (oppføring av pergola på privat takterrasse) omfattes av eierseksjonsloven § 49 annet ledd bokstav a, og dermed krever tilslutning fra minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Videre legger styret til grunn at seksjonseier selv er ansvarlig for å avklare og innhente nødvendige offentligrettslige tillatelser etter plan- og bygningsloven, forutsatt at sameiet gir sin tilslutning til tiltaket.

Dersom årsmøtet vedtar forslaget, må seksjonseier dokumentere at igangsettelsestillatelse (IG) er gitt, før arbeidene igangsettes.

Seksjonseier plikter å demontere pergola for egen regning, dersom det er nødvendig for at sameiet kan få utført fremtidig vedlikehold av tak eller bygning.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt. Enstemmig vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for to år
- 2 styremedlemmer for to år
- 1 varamedlem for to år
- 2 varamedlemmer for ett år
- 2-3 medlemmer til valgkomiteen for ett år

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Jardar Havro Bakke

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Jardar Havro Bakke

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anne Grethe Garaas

Lars Erik Svendsen

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Anne Grethe Garaas

Lars Erik Svendsen

Varamedlem for 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Magnus Midttveit

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Ole Magnus Midttveit

Varamedlem for 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:

Andreas Gulbrandsen

Mikael Nguyen

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Andreas Gulbrandsen

Mikael Nguyen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Bergersen

Linn Langfeldt

Valgt ved akkumulasjon.

Følgende stilte til valg:

Arne Bergersen

Linn Langfeldt

Øyvind Walheim Svensvik