



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	952 955 063
Organisasjonsform:	Borettslag
Foretaksnavn:	BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I
Forretningsadresse:	OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet:	Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet:	Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	01.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 344 725	4 941 972
Sum inntekter		5 344 725	4 941 972
Kostnader			
Lønnskostnad		295 439	271 444
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 270	62 700
Annen driftskostnad		2 984 699	2 944 557
Sum kostnader		3 322 408	3 278 701
Driftsresultat		2 022 317	1 663 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 752	16 491
Sum finansinntekter		28 752	16 491
Annen finanskostnad		948 741	502 670
Sum finanskostnader		948 741	502 670
Netto finans		-919 989	-486 179
Ordinært resultat før skattekostnad		1 102 328	1 177 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 102 328	1 177 092
Årsresultat		1 102 328	1 177 092
Totalresultat		1 102 328	1 177 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 102 328	1 177 092
Sum overføringer og disponeringer		1 102 328	1 177 092



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 245 089	4 773 451
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 454	41 803
Sum varige driftsmidler		25 261 544	4 815 254
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		89 428	
Sum finansielle anleggsmidler		89 428	0
Sum anleggsmidler		25 350 972	4 815 254
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 656	52 035
Sum fordringer		58 656	52 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 705 972	1 156 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 705 972	1 156 510
Sum omløpsmidler		3 764 628	1 208 544
SUM EIENDELER		29 115 599	6 023 798



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 200	8 200
Sum innskutt egenkapital		8 200	8 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		22 496 266	23 598 594
Sum opptjent egenkapital		-22 496 266	-23 598 594
Sum egenkapital		-22 488 066	-23 590 394
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		49 975 000	28 159 386
Øvrig langsiktig gjeld		1 353 883	1 264 900
Sum annen langsiktig gjeld		51 328 883	29 424 286
Sum langsiktig gjeld		51 328 883	29 424 286
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 340	2 931
Leverandørgjeld		252 993	121 144
Skyldige offentlige avgifter		6 320	3 558
Annen kortsiktig gjeld		1 130	62 274
Sum kortsiktig gjeld		274 782	189 906
Sum gjeld		51 603 665	29 614 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 115 599	6 023 799



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 393907

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 955 063
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I
Forretningsadresse: OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 952 955 063
BORETTLAGET NYEGÅRDEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 344 725	4 941 972
Sum inntekter		5 344 725	4 941 972
Kostnader			
Lønnskostnad		295 439	271 444
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		42 270	62 700
Annen driftskostnad		2 984 699	2 944 557
Sum kostnader		3 322 408	3 278 701
Driftsresultat		2 022 317	1 663 271
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 752	16 491
Sum finansinntekter		28 752	16 491
Annen finanskostnad		948 741	502 670
Sum finanskostnader		948 741	502 670
Netto finans		-919 989	-486 179
Ordinært resultat før skattekostnad		1 102 328	1 177 092
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 102 328	1 177 092
Årsresultat		1 102 328	1 177 092
Totalresultat		1 102 328	1 177 092
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 102 328	1 177 092
Sum overføringer og disponeringer		1 102 328	1 177 092



Organisasjonsnr: 952 955 063
BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		25 245 089	4 773 451
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		16 454	41 803
Sum varige driftsmidler		25 261 544	4 815 254
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		89 428	
Sum finansielle anleggsmidler		89 428	0
Sum anleggsmidler		25 350 972	4 815 254
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 656	52 035
Sum fordringer		58 656	52 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 705 972	1 156 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 705 972	1 156 510
Sum omløpsmidler		3 764 628	1 208 544
SUM EIENDELER		29 115 599	6 023 798
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		8 200	8 200



Sum innskutt egenkapital	8 200	8 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	22 496 266	23 598 594
Sum opptjent egenkapital	-22 496 266	-23 598 594
Sum egenkapital	-22 488 066	-23 590 394
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	49 975 000	28 159 386
Øvrig langsiktig gjeld	1 353 883	1 264 900
Sum annen langsiktig gjeld	51 328 883	29 424 286
Sum langsiktig gjeld	51 328 883	29 424 286
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 340	2 931
Leverandørgjeld	252 993	121 144
Skyldige offentlige avgifter	6 320	3 558
Annen kortsiktig gjeld	1 130	62 274
Sum kortsiktig gjeld	274 782	189 906
Sum gjeld	51 603 665	29 614 192
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	29 115 599	6 023 799



Organisasjonsnr: 952 955 063
BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Borettslaget Nyegården I

Digitalt årsmøte avholdes 27. april - 1. mai 2023

Selskapsnummer: 6114





Velkommen til årsmøte i Borettslaget Nyegården I

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 16:00 og lukker 1. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/6114>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nye ordensregler
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite for 1 år.

Med vennlig hilsen,

Styret i Borettslaget Nyegården I



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Hege Aarethun er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Monica Hanøy og Magrete Fredriksen er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport til styrerommet.no-2022 - 6114.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 233.700. Av dette utgjør kr 166.950 fast honorar og kr 66.750 møtehonorar.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 233.700.

Sak 6

Nye ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret opplevde at dagens ordensregler for borettslaget var mer omfattende enn nødvendig, ikke oppdatert og til dels uklare i formuleringer og begrepsbruk. Ordensreglene skal være supplerende til gjeldende lover og vedtekter. Styret ber generalforsamlingen om å vedta nye ordensregler.

Vedlagt forslag til nye ordensregler - merket forslag til nye ordensregler.

Vedlagt også eksisterende ordensregler.



Styrets innstilling

Nye ordensregler vedtas.

Forslag til vedtak

Nye ordensregler vedtas.

Vedlegg

2. 6114 Borettslaget Nyegården 1 - ordensregler.pdf
3. Forslag til nye ordensregler 6114.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kenneth Akerø Hjelm

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Tore Bergås

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Margrete Fredriksen

Vedlegg

1. VALGKOMITEENS INNSTILLING NYEGÅRDEN1 2023.pdf



Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Tore Bergås

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Mette Ingeborg Aarrestad

Sak 9

Valg av valgkomite for 1 år.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Monica Hanøy er foreslått.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hege Aarethun	Lille Kongshaugen 18
Styremedlem	Mette Ingeborg Aarrestad	Monrad Mjeldes Vei 33
Styremedlem	Ole Dag Arntzen	Monrad Mjeldes Vei 29
Styremedlem	Tore Bergås	Monrad MjeldesVvei 35
Varamedlem	Osmund Engelbregt Grøholt	Monrad Mjeldes Vei 31

Styremedlem Ragnhild Dorothea Aandstad og varamedlem Karen Bratland trakk seg fra sine verv rett etter ordinær generalforsamling 2022. Med bakgrunn i dette har varamedlem Osmund Engelbregt Grøholt fungert som styremedlem i hele perioden.

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan kontakte styret på e-post nyegarden1@styrerommet.no eller via Vibbo.no.

Vibbo

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



Borettslaget Nyegården I

Generelle opplysninger om Borettslaget Nyegården I

Borettslaget består av 82 andelsleiligheter. Borettslaget Nyegården I er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952955063, og ligger i Bergen kommune med:

Gårds- og bruksnummer

154 404

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget Nyegården I har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.

STYRETS ARBEID

Det har i perioden vært gjennomført 10 styremøter, styreseminar og infomøter. Videre har styremedlemmer og varamedlemmer deltatt i ulike kurs og seminar i regi av OBOS, samt at styreleder og nestleder har deltatt på 10 byggemøter.

Styret har de siste årene arbeidet med å legge fram forslag til generalforsamlingen for behandling, når det gjelder behov for rehabilitering av bygningsmassen. Våren 2022 ble det gjennomført informasjonsmøter og ekstraordinær generalforsamling, som resulterte i vedtak for fremlagt forslag om rehabilitering. Bergen kommune godkjente prosjektet vårt tidlig høst 2022, og Balkongentreprenøren kunne sette i gang høsten 2022. Styret har fulgt opp prosjektet og deltatt på jevnlig byggemøter med mer. Dette vil fortsette til prosjektet ferdigstilles mars 2024. Arbeidet startet på blokken i Arne Abrahamsens vei og ferdigstiller den i midten av juni, mens oppstart av Monrad Mjeldes vei blir mai/juni.



Helse-, miljø- og sikkerhet (HMS)

I samsvar med interkontrollforskriften er alle virksomheter pålagt å drive helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid. For borettslag faller dette ansvaret på styret. Styret skal gjennom systematisk HMS arbeid kartlegge hvilke ulykker og uønskede hendelser som kan forekomme og sørge for tiltak som forhindrer at slikt skjer. Styret gjennomfører årlig kontroll av både uteområdene og byggene, og gjennom fastlagte rutiner bestilles det eksterne kontroller av eksempelvis lekeplass, el-ladeanlegg og ventilasjon.

Styret har sammen med relevante firmaer i forrige perioder gjort vurderinger når det gjelder tiltak for å kunne tilbake stille tilfluktsrommene i laget innen 72 timer. Dette arbeidet blir fulgt opp og konkludert i 2023.

Kommunikasjon

Det er viktig for styret å kunne kommunisere med beboerne på en enkel og tilgjengelig måte. Styret ønsker at så mye som mulig av kommunikasjonen skal være digital, og ønsker at de fleste av beboerne gir sitt samtykke til dette. Styret er kjent med at vi selvsagt må ta høyde for at vi ikke får absolutt alle beboerne innunder digital kommunikasjon. Vibbo, e-post og sms vil være de foretrukne kanalene for kommunikasjon.

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88128524. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Innglassing av balkonger og rehabilitering av fasader er definert som oppgradering og fremkommer av balansen.



Kommunale avgifter i Bergen kommune

Kommunale avgifter er budsjettet til kr 854 200 for 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Nyegården I.

Lån

Borettslaget Nyegården I har lån i Handelsbanken.

I perioden rehabilitering /oppgradering pågår vil lånet være avdragsfritt. Lånet vil også i perioden bli delutbetalt. Avdrag begynner etter planen å løpe 30.03.2024.

Lånet er estimert nedbetalt 30.12. 2042. Total lånesum 87 500 000 kr. Dette er inkludert refinansiering av gammelt lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er budsjettet til kr 132 800 for 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.



Borettslaget Nyegården I

Budsjettet er basert på følgende økninger i 2023.

Jan 2023 - Felleskostnadene økes med 12 %. 9 % for å dekke kostnader med rehabilitering og 3 % for å dekke generell prisvekst

Fra 1. juli 2023 vil felleskostnadene bli økt med ytterligere 8% for å dekke rehabilitering (siste planlagte økning i samsvar med opprinnelig budsjett).

For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Nyegården I

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Borettslaget Nyegården I** som viser et overskudd på kr 1 102 328. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 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 de 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 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 øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter Årsrapport og budsjett. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets ansvar for årsregnskapet

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

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 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Bergen, den 29. mars 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I ORG.NR. 952 955 063, KUNDENR. 6114

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER			
Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 018 638	704 621	1 018 638	3 489 846
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 102 328	1 177 092	843 500	1 505 900
Tilbakeføring av avskrivning	15 42 270	62 700	0	0
Fradrag for gjennomført påkostn.	15 -20 471 638	0	0	-38 850 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15 -16 921	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 49 975 000	0	0	37 800 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -28 159 386	-925 775	-925 000	0
Innsk. øremerk. bankkto	-445	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	2 471 207	314 017	-81 500	455 900
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 489 846	1 018 638	937 138	3 945 746
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	3 764 628	1 208 544		
Kortsiktig gjeld	-274 782	-189 906		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	3 489 846	1 018 638		



BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I ORG.NR. 952 955 063, KUNDENR. 6114

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 336 875	4 935 072	5 140 000	6 391 000
Andre inntekter	3	7 850	6 900	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 344 725	4 941 972	5 140 000	6 391 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 939	-46 144	-40 000	-40 000
Styrehonorar	5	-247 500	-225 300	-270 000	-280 000
Avskrivninger	15	-42 270	-62 700	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 868	-9 640	-10 500	-10 500
Forretningsførerhonorar		-126 410	-122 255	-125 000	-132 800
Konsulenthonorar	7	-26 813	-167 683	-60 000	-21 000
Kontingenter		-16 400	-16 400	-16 400	-16 400
Drift og vedlikehold	8	-338 520	-452 199	-1 247 000	-325 000
Forsikringer		-181 223	-153 438	-160 000	-194 000
Kommunale avgifter	9	-872 220	-764 333	-783 200	-854 200
Energi/fyring		-437 765	-354 895	-262 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 261	-349 251	-350 000	-401 000
Andre driftskostnader	10	-594 220	-554 463	-513 400	-606 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 322 408	-3 278 701	-3 837 500	-3 331 800
DRIFTSRESULTAT		2 022 317	1 663 271	1 302 500	3 059 200
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 752	16 491	0	17 200
Finanskostnader	12	-948 741	-502 670	-459 000	-1 570 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-919 989	-486 179	-459 000	-1 553 300
ÅRSRESULTAT		1 102 328	1 177 092	843 500	1 505 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 102 328	1 177 092		



BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I ORG.NR. 952 955 063, KUNDENR. 6114

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	4 601 251	4 601 251
Rehabilitering	14	20 471 638	0
Tomt		172 200	172 200
Andre varige driftsmidler	15	16 454	41 803
Miljøbankkonto, øremerket		89 428	0
SUM ANLEGGSMIDLER		25 350 972	4 815 254
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		53 750	47 129
Andre kortsiktige fordringer	16	4 906	4 906
Driftskonto OBOS-banken		3 610 170	1 063 439
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 708	2 733
Sparekonto OBOS-banken		91 094	90 338
SUM OMLØPSMIDLER		3 764 628	1 208 544
SUM EIENDELER		29 115 599	6 023 799
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200	8 200
Udekket tap	17	-22 496 266	-23 598 594
SUM EGENKAPITAL		-22 488 066	-23 590 394
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	49 975 000	28 159 386
Borettsinnskudd	19	1 264 900	1 264 900
Avsetning bomiljøtiltak	20	88 983	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 328 883	29 424 286
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		252 993	121 144
Skyldige offentlige avgifter	21	6 320	3 558
Påløpte renter		14 340	2 931
Annen kortsiktig gjeld	22	1 130	62 274
SUM KORTSIKTIG GJELD		274 782	189 906
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 115 599	6 023 799
Pantstillelse	23	88 764 900	36 264 900
Garantiansvar		0	0
Bergen, 29.03.2023 Styret i Borettslaget Nyegården I			
Hege Aarethun /s/ Tore Bergås /s/		Mette Ingeborg Aarrestad /s/ Ole Dag Arntzen /s/	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 545 937
Kabel-Tv	343 416
Renhold	303 072
Dugnad	98 400
Strøm elbil	46 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 336 875

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

El-bil	7 850
SUM ANDRE INNETEKTER	7 850

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-7 900
Annen lønn, ikke feriepengar	-2 400
Påløpte feriepengar	-1 130
Arbeidsgiveravgift	-36 510
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 939

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 247 500.

I tillegg har styret fått dekket bevartning for kr 868, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 868.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-5 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 563
SUM KONSULENTHONORAR	-26 813

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 875
Drift/vedlikehold VVS	-25 493
Drift/vedlikehold elektro	-14 147
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-147 333
Drift/vedlikehold brannsikring	-19 665
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-70 322
Kostnader dugnader	-1 684
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-338 520

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-207 326
Vann- og avløpsavgift	-392 009
Feieavgift	-30 825
Renovasjonsavgift	-242 060
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-872 220

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 000
Container	-45 205
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-52 653
Driftsmateriell	-3 099
Vaktmestertjenester	-121 288
Renhold ved firmaer	-154 125
Snørydding	-112 262
Gressklipping	-85 027
Andre fremmede tjenester	-1 629
Andre kostnader tillitsvalgte	-868
Andre kontorkostnader	-1 841
Reisekostnader	-5 764
Bank- og kortgebyr	-2 459
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-594 220

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 443
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 201
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 108
SUM FINANSINNEKTER	28 752

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-631 207
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-310 327
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-7 207
SUM FINANSKOSTNADER	-948 741

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1966	4 601 251
SUM BYGNINGER	4 601 251

Tomten ble kjøpt i 1966.

Gnr.154/bnr.404

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**REHABILITERING**

Intern prosjektledelse, OBOS Prosjekt	796 438
Balkongentreprenøren AS	19 550 000
Bergen Kommune	112 000
OBOS Eiendomforvaltning	13 200
SUM REHABILITERING	20 471 638

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

PC med printer		
Tilgang 2022	16 921	
Avskrevet i år	-470	
		16 451
Tørketrommel		
Tilgang 2010	32 556	
Avskrevet tidligere	-32 555	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Tilgang 2013	31 813	
Avskrevet tidligere	-31 812	
		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	188 100	
Avskrevet tidligere	-146 300	
Avskrevet i år	-41 799	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		16 454

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-42 270****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Dobbelbetaling felleskostnader	4 906
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 906

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler



markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

HANDELSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,74 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2022	-49 975 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-49 975 000

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,90 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2017	-30 280 440	
Nedbetalt tidligere	2 748 831	
Nedbetalt i år	27 531 609	
		0

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 2,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-800 000	
Nedbetalt tidligere	172 223	
Nedbetalt i år	627 777	
		0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-49 975 000**

AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	HANDELSBANKEN	Første avdrag er 30/03-2024
	Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2024	
41, 41, 42, 42, 51, 51		800
52, 52, 61, 61, 62, 62		800
71, 71, 72, 72, 81, 81		800
82, 82		800
75, 75		1 900
33, 33, 34, 34, 35, 35		1 950
36, 36, 37, 37, 38, 38		1 950
39, 39, 40, 40, 43, 43		1 950
44, 44, 45, 45, 46, 46		1 950
47, 47, 48, 48, 49, 49		1 950
50, 50, 53, 53, 54, 54		1 950
55, 55, 56, 56, 57, 57		1 950
58, 58, 59, 59, 60, 60		1 950



63, 63, 63, 63, 64, 64	1 950
65, 65, 66, 66, 67, 67	1 950
68, 68, 69, 69, 70, 70	1 950
73, 73, 74, 74, 76, 76	1 950
77, 77, 78, 78, 79, 79	1 950
80, 80	1 950
1, 1, 2, 2, 3, 3	2 100
4, 4, 5, 5, 6, 6	2 100
7, 7, 8, 8, 9, 9	2 100
10, 10, 11, 11, 12, 12	2 100
13, 13, 14, 14, 15, 15	2 100
16, 16, 17, 17, 18, 18	2 100
19, 19, 20, 20, 21, 21	2 100
22, 22, 23, 23, 24, 24	2 100
25, 25, 26, 26, 27, 27	2 100
28, 28, 29, 29, 30, 30	2 100
31, 31, 32, 32	2 100

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1966	-1 264 900
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 264 900

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-88 983
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-88 983

NOTE: 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-4 708
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 612
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 320

NOTE: 22

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-1 130
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 130

NOTE: 23

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 264 900
Pantelån	49 975 000
TOTALT	51 239 900

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	4 601 251
Tomt	172 200
TOTALT	4 773 451



2019

ORDENSREGLER

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I
ORG.NR: 952955063
TILKNYTTET OBOS BBL

Nyegården 1 har i tillegg til vedtektene for Nyegården 1 vedtatt ordensregler for borettslaget. Nedenstående regler bygger på standard-regler for samtlige av OBOS Stor-Bergen datterselskaper. Forandringer er foretatt på generalforsamling eller ekstraordinær generalforsamling i Nyegården 1. Ordensreglene skal sørge for trivsel for alle beboere i borettslaget. Ordensreglene utgjør på lik linje med vedtektene en del av kjøpskontrakten for andelene. Vedvarende brudd på disse kan få følger for eierforholdet.

Vedlegg 2

Sist revidert på generalforsamling den 21. mai 201

23 av 35

6114 Borettslaget Nyegården 1 - ordensregler.pdf



Framleie

1. Framleie kan kun skje etter samtykke fra styret, og er tidsavgrensa, jfr. «Lov om borettslag» §5-3. Dette inkluderer framleie av garasje plass som disponeres av andelseier.
2. OBOS forvalter framleie på vegne av borettslaget, og mail må derfor sendes til eierskiftebergen@obos.no. Andelseier vil da motta søknadsskjema for framleie som skal returneres til dem.

Generelle bestemmelser

2. Naboene må ikke forstyrre hverandre med unødig bråk. Støykilder som tv- og musikkanlegg må benyttes hensynsfullt og avdempet, mellom 22.00 og 07.00.
3. Foresatte skal informere sine barn om hvordan de tryggest kan ferdes i området, og hvordan de skal vise nødvendig hensyn ved lek (ikke trapper, oppganger eller kjellere). Fotballsparking og ballslåing må foregå på dertil egnet plass.
4. Plener og beplantning må skjermes så vel sommer som vinter. Det er strengt forbudt å legge benveier over plener. Vær oppmerksom på at plener og beplantning har lettere for å ta varig skade ved uforsiktig behandling høst og vinter enn om sommeren når alt er i vekst. Gjentatte overtredelse av foranstående bestemmelser vil lede til at den eller de skyldige vil bli trukket til ansvar.
5. Det er enhver leieboers plikt å strø og måke snø når det er nødvendig.
6. Andelseierne må til enhver til rette seg etter de påbud som OBOS eller styret i Nyegården 1 gir for opprettholdelse av ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommen.
7. Staking av vasker, badesluk og klosett besørgeres av andelseierne. Rørledninger unntatt.
8. Utlufting av leiligheten skal ikke foregå ut mot felles oppgang, så matlukt og dårlig luft sjenerer naboene.
9. Grilling på altanen er ikke tillatt, med mindre det skjer med elektrisk grill eller gassgrill.
10. Det er ikke tillatt å bruke salt til optining av vinduer eller isbelagte verandagulv.
11. Ventilator med direkte utblåsning i ventil på kjøkken er ikke tillatt. (Gen. Fors. 13.06.1984)
12. Det er i henhold til brannforskriftene ikke tillatt å sende ut fyrverkeri fra altanene, eller i umiddelbar nærhet av fasade.
13. Det er strengt forbudt å medbringe inn i bygget ved eller andre materialer som en vet er veggdyr- eller soppbefengte. Ved overtredelse av dette påbud vil ansvar bli gjort gjeldene.
14. Beboer skal, så langt det lar se gjøre, sørge for at skadedyr ikke medbringes, eller selv kommer seg inn i bygget. Dersom det allikevel skjer er beboer pliktig å informere styret, og selv besørge skadedyrbekjempelse umiddelbart i egen leilighet.
15. Det skal ikke oppbevares beholdere med brannfarlige væsker som bensin og parafin i boder eller kjeller. Gassbeholdere (f.eks. propan) er også forbudt å oppbevare her. Det henvises videre til nasjonale brannforskrifter.
16. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller på andre måter mate fugler.
17. Det stedlige tilsyn har plikt til straks å påtale overtredelse av bestemmelsene.
18. Det er enhver andelseiers plikt å påse at oppslagene ikke skamferes eller rives ned.
19. Det stedlige tilsyn består av borettslagets styre og andelseierne.

Fellesareal og oppgang

20. Postkasser og ringepanel skal være ordentlig merket. Postkassen skal merkes med postkasseskilt. Ringepanel skal merkes med merketape, enten navn eller leilighetsnummer.
21. Alle trappeoppgangene er rømningsveier ved branntilfeller. Det skal derfor ikke oppbevares brannfarlige gjenstander her, eller gjenstander som kan være til hinder i en



rømnings situasjon. Barnevogner, sykler, sko- og skohyller og tilsvarende skal derfor ikke stå i trapperommene.

22. Med unntak for barnevogner og sykler i daglig bruk er det ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier og trappeoppganger.
23. Alt materiell som står i felles oppbevaringsrom skal være godt merket med navn, telefonnummer og adresse. Umerket materiell kan ved opprydning bli fjernet/kastet uten varslings.
24. Vask av trapper og bossrom, samt spyling og gressklipping foretas av innleid firma, men hver enkelt beboer plikter å ta tak om det skulle være usømmelige vilkår.
25. Det er installert automatisk lås på alle inngangsdører til oppgangene. Disse skal til enhver tid holdes lukket. Feil eller avvik på disse skal meldes til styret omgående. Kjellerdører til boder skal alltid holdes låst.
26. Sykler, kjelker og liknende må ikke settes i oppgangene, foruten om under trappen i kjelleren. Bensindrevne (evt. annen type fossilt brensel) sykler o.l. skal ikke plasseres i leilighet eller kjellerbod.

Dyrehold

27. Husdyrhold er tillatt i borettslaget for alminnelige husdyr etter søknad til styret. Dette omfatter hund, katt, fugl og gnagere. Husdyrhold av flere dyr eller andre dyrearter kan bare skje etter godkjent søknad til styret.
28. Det skal tilstrebes å unngå å luften hunder og katter på borettslagets område. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Dyr skal ikke festes til gjerdet eller liknede på borettslagets område. Dyr skal ikke komme inn på lekeplassen eller sandkassen. Utlegging av mat på fellesarealer skal ikke forekomme. Ekskrementer etter dyr skal fjernes straks. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere ved bråk og støy med mer.
29. Får styret henvendelser om gjentatte brudd på reglene over – kan styret etter nærmere vurdering kreve dyret fjernet fra borettslaget.

Avfallshåndtering

30. Alle beboere plikter å følge kommunen sine retningslinjer for avfallshåndtering.
31. Den enkelte beboer har selv ansvar for å kvitte seg med avfall. For papir og restavfall (husholdningsavfall) skal det benyttes egne søppelkasser. Større gjenstander eller -mengder med avfall skal fjernes av den enkelte. Det skal benyttes eksterne gjenvinningsmuligheter for glass, metall og spesialavfall.
32. Andelseierne oppfordres til å holde en miljøvennlig profil i avfallshåndteringen.
33. Store kartonger og emballasje rives opp og komprimeres slik at det tar minst mulig plass.
34. Det skal ikke under noen omstendigheter settes avfall utenfor tildelte containere i bossrom, eller i trappeoppgang. Det henvises videre til informasjonsoppslag for avfallshåndtering.

Fellesvaskeri og klesvask

35. Vaske-, tørke- og rullerom brukes av andelseierne i tur og orden. Her følges den tavle/liste som er utlagt. All vask, tørking og rulling skal være avviklet innen 21:00 på hverdager, tørketrommel en time lenger. Lørdager klokken 17:00 (Blokk I/MM) og 20:00 (Blokk II/AA). Søndager er det tillatt å bruke vaskeriet mellom 12:00 og 18:00. Helligdager er det ikke tillatt å bruke vaskeri og tilstøtende rom.
36. Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte steder, ikke på gjerder, murer, vinduer, balkonger eller lignende.
37. Det er ikke tillatt å riste, luften og banke tepper, gangtøy og sengetøy på balkonger, verandaer, i trappeoppganger eller i vinduer.



38. Banking og lufting av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt vasketøy og må kun foretas på de dertil bestemte steder.
39. Tøy må ikke henges ute på søn- og helligdager samt 1. og 17. Mai.
Damp og røyk fra vaskeri må ikke slippes ut i kjeller eller oppgang.

Parkering og bilhold

40. Kjøring i området må foregå med særlig forsiktighet..
41. Parkering må skje på dertil anviste plasser.
42. Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen uten at spesiell tillatelse er gitt på forhånd.
43. Det er ikke tillatt å parkere foran inngangen til blokken. Unntak er vareleveranse og andre korte opphold.
44. Det er ikke tillatt å foreta større reparasjoner av bil, som setter bilen i ukjørbar stand, på parkeringsplassen eller fremfor blokken.
45. Vasking av bil må skje på dertil egnede plasser spesifisert av styret.
46. Parkeringsplasser skal kun tildeles av den som styret har tildelt oppgaven
47. Det er mulig å få tildelt flere parkeringsplasser så fremt der er ledige. Dersom det viser seg at førsteretten til parkeringsplassen ikke kan oppfylles innenfor rammen av etablerte plasser, vil den som disponerer mer enn én parkeringsplass miste denne
48. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg eller overføring
49. Vedlikehold av parkeringsplass er underlagt den alminnelige dugnad.
50. Hver parkeringsplassinnehaver har plikt til å måke vekk snø, ikke bare fra egen plass, men også fra fellesområdet. Snøen skal samles på dertil egnet sted. Parkeringsplassinnehaver har også plikt til å strø parkeringsplass og fellesområde dersom det er behov for dette.
51. Endringer i forhold til parkeringsplass-skjema skal meldes omgående til den som har ansvaret for parkeringsplassen i styret.
52. Styret kan gi dispensasjon fra regelverket, og omplassere biler om nødvendig.
Styret disponerer parkeringsplasser som ikke blir brukt.
53. Styret har fullmakt til, ut fra hvert enkelt tilfelle, å kunne fjerne biler som er feilparkert.
54. Alle kjøretøy må være registrert. Styret kan etter søknad tillate uregistrerte kjøretøy for kortere perioder.



Forslag nye ordensregler:

ORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET NYEGÅRDEN I

Alle som bor i borettslaget, plikter å følge gjeldende lover og regler.

1. RO OG ORDEN

Banking/boring eller annen form for sjenerende støy skal ikke forekomme på helligdager/høytidsdager/søndager. Heller ikke mellom klokken 20.00 og 08.00 mandag til lørdag.

Etter klokken 22 skal det være ro i laget.

2. GRILLING

Grilling på balkongene er kun tillatt ved bruk av elektrisk- eller gassgrill i henhold til bruksanvisning for produktet.

3. VENTILASJON

Det er ikke tillatt å montere egne avtrekk på lagets ventilasjonsanlegg eller leilighetens ventiler. Ventilator med omluft eller kullfilter må benyttes.

4. SKADEDYR

Styret har avtale med firma som ivareta skadedyrkontroll knyttet til gnagere.

Andelseier skal bidra til å forebygge at det ikke kommer skadedyr i lagets bygninger. Dersom det oppdages skadedyr i egen leilighet, plikter andelseier å varsle styret og selv sette i gang skadedyrbekjempelse i egen leilighet.



5. FASADE/BALKONGER

Endringer på balkongens overflater skal kun skje med styrets samtykke. Det er tillatt å legge gulv på egen balkong, fliser, treverk eller lignede må ikke bygge mer enn 3 cm i høyden.

Det er ikke tillatt å feste gjenstander på utvendige fasader – dette gjelder også yttervegg på balkong, skillevegger og balkongkonstruksjon. Andelseier har ansvar for vedlikehold, reparasjon og erstatning av ødelagt solskjerming. Solskjerming på balkongen skal være hvit.

6. MERKING POSTKASSE, RINGEPANEL OG LEILIGHETSDØR

Postkassen og ringepanel ute skal være merket med korrekt navn.

7. OPPBEVARING

Det er ikke tillatt å bruke lagets utendørs eller innendørs fellesarealer til oppbevaring eller frasetting. Dette gjelder ikke sykler, barnevogner og rullatorer som kan plasseres i kjeller ved trapp, men må ikke være til hinder for andre.

.

Gjenstander som andelseier ønsker å oppbevare i fellesboder skal være merket med navn, telefonnummer og dato for når gjenstand ble satt i fellesbod. Umerkede gjenstander kan bli fjernet i regi av borettslaget uten varsel.

Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare væsker eller gassflasker i kjeller eller kjellerboder. Lading av el-sykler, el-sparkehjul e.l. er ikke tillatt i lagets felles områder eller boder.

Rømningsveien skal holdes fri for passasje



8. DYREHOLD

Det er ikke tillatt med dyrehold i laget uten skriftlig godkjenning fra styret.

Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område, og eier har ansvar for at ekskrementer etter hund på lagets uteområde fjernes. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere. Styret kan kreve dyret fjernet fra borettslaget.

9. HÅNDTERING AV AVFALL

Det er tilrettelagt for kildesortering i borettslagets bossrom.

Alt annet avfall enn restavfall, papp/papir og plast må den enkelte andelseier selv sørge for å bli kvitt.

10. FELLESVASKERI OG KLESVASK

Lagets fellesvaskeri kan benyttes innenfor følgende tider:

Mandag-fredag klesvask 08.00-21.00. Tørketrommel til 22.00.

Lørdag klesvask 09.00-20.00. Tørketrommel til 21.00.

Søndag klesvask 12.00-18.00. Tørketrommel til 19.00.

Tøy må kun henges til tørk på dertil bestemte steder. Lufting/banking/risting av tepper eller lignende er ikke tillatt fra vinduer eller balkonger. Se ellers regler for bruk av vaskeriet på oppslag i vaskeriet.

11. PARKERING OG BILHOLD

Parkering skal kun foregå på oppmerkede og tilviste parkeringsplasser. Biler som står ulovlig parkert, kan risikere borttauing for eiers regning. Andelseier søker styret om tildeling av parkeringsplass til eget bruk eller til bruk for leietaker med fast adresse i laget. Det er mulig å få tildelt to parkeringsplasser, så fremt det er ledige plasser. Andelseiere



som er tildelt parkeringsplass med ladestasjon plikter å melde til styret snarest mulig om det observeres feil, mangler eller skader på ladestasjonene. Styret kan etter behov inndra tillatelse om parkeringsplass.

Videre plikter andelseier med tildelt parkeringsplass å melde styret om endringer av eksempelvis registreringsnummer eller oppsigelse av plass. Parkeringsplassen følger ikke leiligheten ved salg eller overføring.

Det er ikke tillatt for beboere å parkere på gjesteparkeringen uten at spesiell tillatelse er gitt på forhånd. Hensetting av tilhenger, campingvogn, bobil eller avskiltet bil på lagets eiendom er kun tillatt etter avtale med styret.

Borettslaget har inngått avtale med firma om brøyting og strøing på lagets utearealer, inkludert parkeringsplassene, men etter behov plikter andelseier å brøyte og strø egen parkeringsplass og nødvendige uteareal.



VALGKOMITEENS INNSTILLING

ORDINÆR GENERALFORSAMLING 27. APRIL 2023

Ett styremedlem for 2. år

Kenneth Akerø Hjelm (ny) AA 13

Ett styremedlem for 1. år

Tore Bergås (gjenvalg) MM 35

Ett varamedlemmer for 1. år

Margrete Fredriksen (ny) MM 31

Delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling for 1. år

Tore Bergås delegert og Mette Ingeborg Aarrestad varadelegert.

Valgkomite for 1. år

Monica Hanøy AA 9 (gjenvalg)

Bergen, 18. april 2023

Monica Hanøy

Margrete Fredriksen



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 27.04.23 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 1.05.23

Selskapsnummer: 6114 **Selskapsnavn:** Borettslaget Nyegården I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Hege Aarethun er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Monica Hanøy og Magrete Fredriksen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 233.700.

For

Mot

Sak 6 Nye ordensregler

Nye ordensregler vedtas.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Kenneth Akerø Hjelm

Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)

Tore Bergås

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Margrete Fredriksen

Sak 8 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Tore Bergås

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Mette Ingeborg Aarrestad

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av valgkomite for 1 år.

Monica Hanøy er foreslått.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.