



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 200 000
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 01.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 266 500	10 284 361
Sum inntekter		10 266 500	10 284 361
Kostnader			
Lønnskostnad		881 685	862 579
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		206 767	206 769
Annen driftskostnad		11 418 213	5 452 936
Sum kostnader		12 506 665	6 522 284
Driftsresultat		-2 240 165	3 762 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 338	123 105
Sum finansinntekter		57 338	123 105
Annen finanskostnad		1 384 011	1 689 667
Sum finanskostnader		1 384 011	1 689 667
Netto finans		-1 326 673	-1 566 562
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 566 838	2 195 515
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 566 838	2 195 515
Årsresultat		-3 566 838	2 195 515
Totalresultat		-3 566 838	2 195 515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 566 838	2 195 515
Sum overføringer og disponeringer		-3 566 838	2 195 515



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 597 127	1 597 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		253 566	460 333
Sum varige driftsmidler		1 850 693	2 057 460
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 850 693	2 057 460
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			33 858
Andre fordringer		924 018	882 840
Sum fordringer		924 018	916 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 345 373	9 982 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 345 373	9 982 233
Sum omløpsmidler		6 269 391	10 898 932
SUM EIENDELER		8 120 083	12 956 391



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 920	101 920
Overkurs		3 533 588	3 533 588
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		3 635 508	3 635 508
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		69 203 145	65 636 306
Sum opptjent egenkapital		-69 203 145	-65 636 306
Sum egenkapital		-65 567 637	-62 000 798
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		70 745 945	72 203 582
Øvrig langsiktig gjeld		2 129 193	2 129 193
Sum annen langsiktig gjeld		72 875 138	74 332 775
Sum langsiktig gjeld		72 875 138	74 332 775
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 141	7 694
Leverandørgjeld		761 530	538 350
Skyldige offentlige avgifter		42 912	35 891
Annen kortsiktig gjeld			42 480
Sum kortsiktig gjeld		812 582	624 415
Sum gjeld		73 687 720	74 957 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 120 083	12 956 391



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 458289

Enheten

Organisasjonsnummer: 933 200 000
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Revisjon

Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 20.06.2022

Brønnøysundregistrene
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund
Telefon: 75 00 75 00
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 200 000
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 266 500	10 284 361
Sum inntekter		10 266 500	10 284 361
Kostnader			
Lønnskostnad		881 685	862 579
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		206 767	206 769
Annen driftskostnad		11 418 213	5 452 936
Sum kostnader		12 506 665	6 522 284
Driftsresultat		-2 240 165	3 762 076
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 338	123 105
Sum finansinntekter		57 338	123 105
Annen finanskostnad		1 384 011	1 689 667
Sum finanskostnader		1 384 011	1 689 667
Netto finans		-1 326 673	-1 566 562
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 566 838	2 195 515
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 566 838	2 195 515
Årsresultat		-3 566 838	2 195 515
Totalresultat		-3 566 838	2 195 515
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 566 838	2 195 515
Sum overføringer og disponeringer		-3 566 838	2 195 515



Organisasjonsnr: 933 200 000
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 597 127	1 597 127
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		253 566	460 333
Sum varige driftsmidler		1 850 693	2 057 460
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 850 693	2 057 460
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			33 858
Andre fordringer		924 018	882 840
Sum fordringer		924 018	916 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 345 373	9 982 233
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 345 373	9 982 233
Sum omløpsmidler		6 269 391	10 898 932
SUM EIENDELER		8 120 083	12 956 391
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		101 920	101 920



Overkurs	3 533 588	3 533 588
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	3 635 508	3 635 508
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	69 203 145	65 636 306
Sum opptjent egenkapital	-69 203 145	-65 636 306
Sum egenkapital	-65 567 637	-62 000 798
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	70 745 945	72 203 582
Øvrig langsiktig gjeld	2 129 193	2 129 193
Sum annen langsiktig gjeld	72 875 138	74 332 775
Sum langsiktig gjeld	72 875 138	74 332 775
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 141	7 694
Leverandørgjeld	761 530	538 350
Skyldige offentlige avgifter	42 912	35 891
Annen kortsiktig gjeld		42 480
Sum kortsiktig gjeld	812 582	624 415
Sum gjeld	73 687 720	74 957 190
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	8 120 083	12 956 391



Organisasjonsnr: 933 200 000
NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

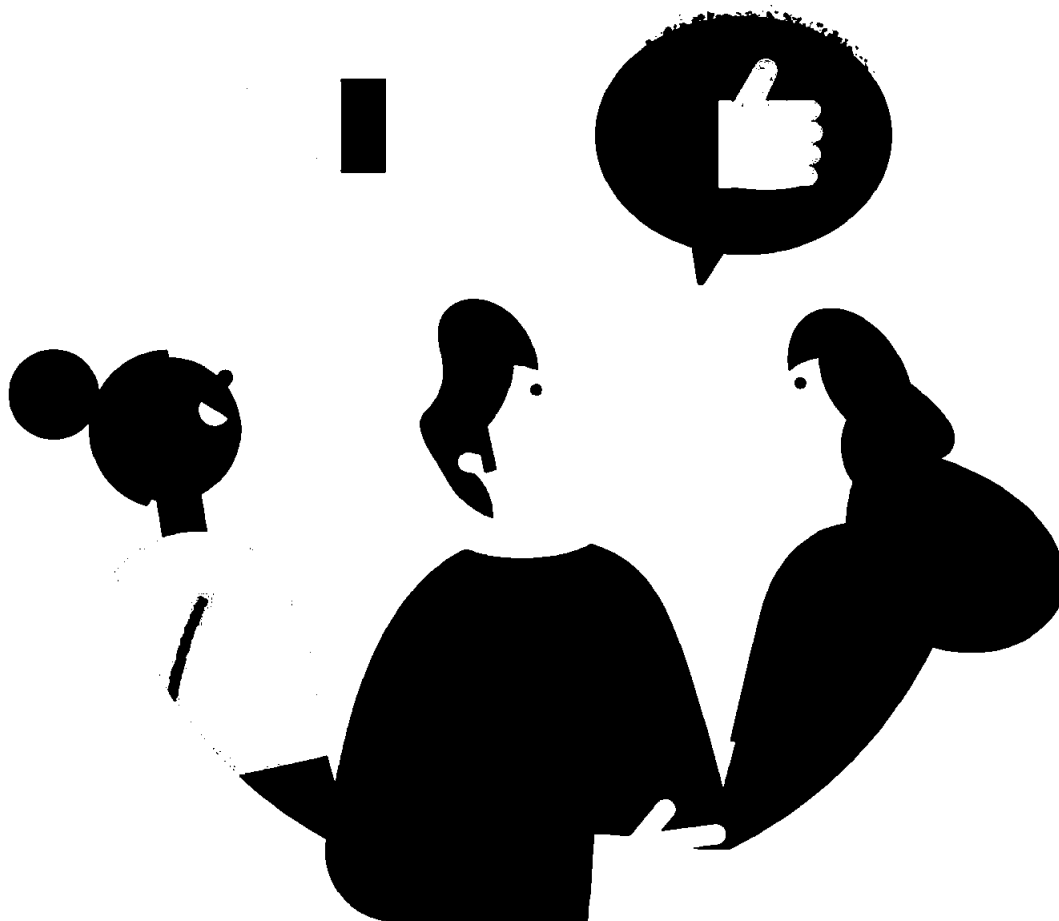
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap





Til aksjonærene i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Velkommen til generalforsamling, i Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikken) 9. juni 2022 kl. 18:00.

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nygårdkollen Boligaksjeselskap det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig. Av notoritetshensyn må fullmakter være skriftlige og må være signert og datert.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Nygårdkollen Boligaksjeselskap
avholdes torsdag 9.6.2022 - kl. 18.00.
Sted: Kruttverket Arnljot Gellines vei 41B (Den gamle fabrikken)**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. FORSLAG FRA STYRET

6. INNKOMNE FORSLAG: Fra side 21

7. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av dugnadskomité

Oslo, 26.5.2022
Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/

Thomas Plettenberg /s/

Dantcho Petkov /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Geir Haatveit	Arnljot Gellines Vei 33
Nestleder	Thomas Plettenberg	Arnljot Gellines Vei 29
Styremedlem	Dantcho Petkov	Arnljot Gellines Vei 31
Varamedlem	Line Gunnerud Haus	Arnljot Gellines Vei 33
Varamedlem	Ingebjørg Jonasdottir	Arnljot Gellines Vei 33

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Aksjeselskapet består av 196 leiligheter knyttet til aksjer.

Nygårdkollen Boligaksjeselskap er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933200000, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Arnljot Gellines Vei 31
Arnljot Gellines Vei 33
Arnljot Gellines Vei 35

Gårds- og bruksnummer:
135 15

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nygårdkollen Boligaksjeselskap hadde en vaktmester i 2021, arbeidsforholdet er avsluttet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Aksjeselskapets revisor er EY.



Styrets arbeid

Vedlikehold

Det er blitt gjennomført vedlikehold og utvidet kontroll av garasjene og garasjetaket. Vedlikeholdet var nødvendig for å ivareta eiendomsmassen. Betongskader er reparert, sprekker i dekket er utbedret, og det er montert nytt kantbeslag. Garasjene med dører er malt utvendig.

Inngangsdørene i blokk A og B er blitt reparert med utskifting av dørhengsler og døråpnere.

Det er installert elektriske døråpnere på slusedørene i de øverste etasjer.

Det er utført løpende vedlikehold av alle tekniske installasjoner samt bygningsmassen for øvrig. Det er styret som betjener SD-anlegget for styring av varme- og varmtvannsproduksjon.

Styret har fulgt opp reklamasjoner ifm. VVS-prosjektet. Reklamasjonstiden er nå over.

Ny TV-avtale

Styret har forhandlet ny avtale med Telia om TV og internett. Den nye avtalen innebærer at HBO går ut av grunnpakken og erstattes med grunnpakke på 110 poeng (55 poeng mer enn i dag). HBO kan velges inn igjen for 40 poeng.

Avtalen betyr større valgfrihet ved at man har flere poeng til disposisjon, og kan velge flere store pakker samtidig.

Helse, miljø og sikkerhet

Det er blitt gjennomført vernerunder.

Oppfølging av husordensregler og vedtekter

Styret har plikt til å følge opp at vedtekter og husordensregler følges. Dette innebærer f.eks. å følge opp klager på støyende adferd og regelverk ved fremleie.

Endringer i vaktmestertjeneste

Arbeidsforholdet med vaktmester ble avsluttet (avskjed) på bakgrunn av at det ble avdekket alvorlig pliktbrudd og tillitsbrudd mot Nygårdkollen Boligaksjeselskap. Det ble i den forbindelse avholdt flere møter med advokat, forretningsfører og den tidligere ansatte.

Det ble inngått avtale med Grønt & Hvitt AS om vaktmester- og grønt-tjenester. Avtalen har ett års varighet, med mulighet til forlengelse. Den eksisterende vaktmesterinstruks ble lagt til grunn for avtalen. For den rene bygningsmessige driften, er vaktmester til stede to ganger i uken. Oppgavene blir utført av en fast person, med unntak ved ferie/fravær.

I sommerhalvåret vil det i tillegg bli gjennomført vedlikehold på uteområdene. Gressklipping vil f.eks. skje annenhver uke i sesongen. I tillegg vil blomsterbed, skråninger og hekker bli ivaretatt. Styret har mulighet til å foreta justering i frekvens og oppgaver dersom dette viser seg nødvendig. Det er avtalt fleksibilitet ved at faste arbeidsoppgaver kan vike ved behov.

Grønt & Hvitt AS har god kompetanse på grøntområder, og dette er noe som vil bli prioritert fremover. Det kan også være aktuelt å benytte samme selskap for vintertjenester (snøbrøyting/strøing).

Foreløpige erfaringer viser at den nye tjenesten fungerer meget bra, og at alle oppgaver gjøres på en effektiv og profesjonell måte.

Ekstraordinære oppgaver

Etter at selskapet stod uten vaktmester, i realiteten fra 1. november til 1. februar, har styrets medlemmer håndtert vaktmesteroppgavene. Dette innebærer løpende vedlikehold som f.eks. skifte



lyspærer, tømning av søppelkasser og rydding i og rundt søppelskur.

Medlemmer av styret har måkt parkeringsplasser og andre områder som ikke var omfattet av den midlertidige brøyteavtalen.

Det ble avholdt ekstraordinær generalforsamling den 28. april 2022. Bakgrunnen for dette var krav fra 25 aksjonærer om bl.a. styrets avgang. Styret beholdt tilliten med overveldende flertall. På grunn av arbeidet med den ekstraordinære generalforsamlingen var man nødt til å utsette den ordinære generalforsamlingen. Det har i forbindelse med den ekstraordinære generalforsamlingen vært avholdt flere møter med forretningsfører, samt advokat som gav en redegjørelse til generalforsamlingen om avskjedssaken med tidligere vaktmester.

På den ekstraordinære generalforsamlingen ble det vedtatt granskning (kravet for dette er 10 %). På dato for utarbeidelse av dette dokumentet (26.5.2022) er vi ikke kjent med om noen aksjonær har krevet granskning.

Fremtidig vedlikehold/arbeider

Styret har fulgt opp gjeldende vedlikeholdsplan, og har startet arbeidet med å kartlegge arbeidet med utskifting av vann/avløpsrør inn til blokkene, og strøppelegging av bunnledninger.

Det er gjennomført befaringer i forbindelse med tilstanden til trappene fra blokk B og C til hagen. Det er avholdt befaringer hva gjelder støttemurer.

Generalforsamlingsvedtak om å utrede balkonger for ettromsleiligheter er blitt fulgt opp. Det har i den forbindelse vært avholdt befaringer og en rekke møter mellom styret, OBOS Prosjekt, arkitekt og statiker. Forslaget presenteres på ordinær generalforsamling.

Forslag om å etablere sykkelkur fra forrige generalforsamling er fulgt opp. Det er innhentet tilbud, men forslaget lar seg ikke gjennomføre innenfor den vedtatte økonomiske rammen. Styret legger i den forbindelse, på årets generalforsamling, frem et alternativt forslag for å etablere sykkelparkering, ved at selskapets to garasjer omgjøres til sykkelgarasje.

Utbyggingssak AG29

USBL kom igjen med nabovarsel om å sette opp et bygg nedenfor blokk B, på parkeringsplassen til Lodalen BRL. Det varsles om en høyblokk på 11 etasjer.

NKBA har sammen med Lodalen BRL engasjert juridisk bistand i saken, og inngitt negativ uttalelse til nabovarselet.

Utbyggingssak AG37

Styret har hatt møter og befaringer med prosjektleder i forbindelse med utbyggingen på vår nabotomt. Det har vært løpende kommunikasjon om utfordringer som har oppstått underveis, herunder parkering og plassering av containere o.l.

Informasjonsarbeid

Styret har løpende fulgt opp henvendelser på e-post og telefon, både fra beboere og eksterne parter slik som f.eks. eiendomsmeglere.

Styrets vakttelefon har vært betjent alle dager i året. Det er mottatt en rekke henvendelser til denne.

Det er gitt ut åtte nyhetsbrev i perioden, samt gitt ut informasjon på e-postlistene.

Informasjonsperm deles ut til alle nye beboere (nye eiere og godkjente fremleietagere). Permen inneholder, i tillegg til husordensregler og vedtekter informasjon om bl.a. vaktmestertjenesten, brannvern og branninstruks, informasjon om bruk av vaskerier, kabel-tv/internett og aktuelle søknadsskjemaer. Innholdet i informasjonspermen har blitt løpende oppdatert i løpet av året. Ved melding om salg sender styret ut informasjon til den som skal flytte, med opplysninger rundt prosessen.



Med virkning fra 2020 kan styret utstede bekreftelse på hvor stor andel av husleien som går til dekning av internettilknytning. Slik attest kan fremlegges arbeidsgiver dersom man får dekket internett som del av arbeidsforholdet.

Øvrig arbeid

Det har vært avholdt 25 styremøter per dato for denne innkallelsen. I forbindelse med krav om ekstraordinær generalforsamling har det vært avholdt en rekke møter mellom styret og forretningsfører.

Styret har fulgt opp strømstøtteordningen, slik at NKBA har mottatt støtte for høye strømpriser fra netteier.

Det har vært utvekslet ca. 1.200 e-poster med beboere i perioden.

NKBA deltar på styremøter i Etterstad vel.

Omsetning av leiligheter

I 2021 har styret godkjent tre bruksoverlatelser (fremleie) av leiligheter. Det var 22 eierskifter i 2021 på bakgrunn av omsetning på det frie markedet. Gjennomsnittsprisen (eksl. fellesgjeld) for en ett-roms leilighet var 3.124.285 kr, og for tre-roms 4.260.333 kr (alle tall for kalenderåret 2021).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen **kr 10 266 500**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter, omtalt i **note 3**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen **kr 12 506 665**.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energi- og fjernevarmekostnadene som ble kr 455 010 dyrere enn estimert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på **kr -3 566 838** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2021 ble det innbetalt **kr 0** på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av aksjeselskapets fellesgjeld.

Årsresultat etter korrigerings for IN-innbetalinger er **kr -3 566 838**.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var **kr 5 456 809**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabiliteringen av garasjen samt opprusting av uteområdene.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og kombinert med den pågående energipriskrise, blir estimatene vanskelige å anslå.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssekselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nygårdkollen Boligaksjeselskap.

Lån

Nygårdkollen Boligaksjeselskap har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til **note 20** i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av de ordinære felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Emsi & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodo

Føretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorkonfering

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nygårdkollen Boligaksjeselskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening opplytter årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettvisende bilde av boligaksjeselskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 boligaksjeselskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til boligaksjeselskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle boligaksjeselskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



NYGÅRDKOLLEN BOLIGAKSJESELSKAP ORG.NR. 933 200 000, KUNDENR. 6032

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		2 841 648	3 006 305	2 844 288	2 799 972
Innkrevde felleskostnader	2	6 809 216	6 807 888	6 812 712	7 124 028
Ladepunkt		25 505	0	0	0
Andre inntekter	3	590 131	470 168	257 000	130 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 266 500	10 284 361	9 914 000	10 054 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-606 685	-587 579	-644 266	-674 000
Styrehonorar	5	-275 000	-275 000	-275 000	-300 000
Avskrivninger	15	-206 767	-206 769	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 450	-11 125	-10 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-341 413	-333 268	-340 000	-350 000
Konsulenthonorar	7	-167 751	-164 472	-65 000	-90 000
Kontingenter		-200	-200	0	0
Drift og vedlikehold	8	-6 340 580	-1 272 608	-6 154 000	-3 380 000
Forsikringer		-465 829	-428 912	-452 000	-502 000
Kommunale avgifter	9	-1 238 557	-1 222 275	-1 237 300	-1 276 300
Andre anlegg		0	0	-10 000	0
Energi/fyring	10	-1 500 010	-716 340	-1 045 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-851 753	-836 724	-840 000	-875 000
Andre driftskostnader	11	-500 670	-467 013	-743 700	-557 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 506 665	-6 522 284	-11 816 266	-9 567 300
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-2 240 165	3 762 076	-1 902 266	486 700
DRIFTSRESULTAT		-2 240 165	3 762 076	-1 902 266	486 700
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	57 338	123 105	85 000	50 000
Finanskostnader	13	-1 384 011	-1 689 667	-1 396 000	-1 296 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 326 673	-1 566 562	-1 311 000	-1 246 000
ÅRSRESULTAT		-3 566 838	2 195 515	-3 213 266	-759 300
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 195 515		
Fra annen egenkapital		-3 566 838	0		



BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 164 783	1 164 783
Tomt		432 344	432 344
Andre varige driftsmidler	15	253 566	460 333
SUM ANLEGGSMIDLER		1 850 693	2 057 460
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	33 858
Forskuddsbetalte kostnader		883 482	870 226
Andre kortsiktige fordringer	16	40 536	12 614
Driftskonto OBOS-banken		633 475	2 071 326
Driftskonto OBOS-banken II		1 226	28 070
Skattetrekkskonto OBOS-banken		26 882	18 372
Sparekonto OBOS-banken		4 683 789	7 864 465
SUM OMLØPSMIDLER		6 269 391	10 898 932
SUM EIENDELER		8 120 083	12 956 391
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	17	101 920	101 920
Overskuddsfond		3 533 588	3 533 588
Annen egenkapital	18, 19	-69 203 145	-65 636 306
SUM EGENKAPITAL		-65 567 637	-62 000 798
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	20	70 745 945	72 203 582
Borettsinnskudd	21	1 982 418	1 982 418
Annen langsiktig gjeld	22	146 775	146 775
SUM LANGSIKTIG GJELD		72 875 138	74 332 775
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		761 530	538 350
Skyldige offentlige avgifter	23	42 912	35 891
Påløpte renter		8 141	7 694
Annen kortsiktig gjeld		0	42 480
SUM KORTSIKTIG GJELD		812 582	624 415
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 120 083	12 956 391



Pantstillelse	24	103 396 418	103 396 418
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.4.2022

Styret i Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Geir Haatveit /s/

Dantcho Petkov /s/

Thomas Plettenberg /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.

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.



Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 349 584
Trappevask	355 152
Garasje	108 360
Eiendomsskatt	2 312
Kapitalkostnader på IN-lån	2 822 130
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	19 518
Overført til kapitalkostnader	-2 841 648
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 815 408

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-6 192
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 809 216

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	14 000
Automatpenger	85 847
Utleieinntekter	17 000
Nettinnbetalinger	1 150
Tryg, garantiutbetaling vedr. S-Bygg	219 978
Fakturert snømåking Lodalen Borettslag	42 000
Utleie	210 156
SUM ANDRE INNTEKTER	590 131

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-392 850
Overtid	-41 512
Annen lønn, ikke feriepenger	-7 000
Påløpte feriepenger	-44 305
Arbeidsgiveravgift	-110 422
Pensjonskostnader	-3 358
Pensjonskostnader innskudd	-19 076
Yrkesskadeforsikring	1 195
Refusjon sykepenger	10 642
SUM PERSONALKOSTNADER	-606 685

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 275 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 8 915, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 450.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Advokatene i OBOS	-14 486
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 287
Enerhauben Arkitektkontor AS	-64 071
Multiconsult Norge AS	-43 063
Norconsult AS	-39 844
SUM KONSULENTHONORAR	-167 751

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse, OBOS Prosjekt AS	-71 690
Hovedentreprenør I, Palmgren AS	-4 963 325
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-5 035 015
Drift/vedlikehold bygninger	-231 358
Drift/vedlikehold VVS	-52 197
Drift/vedlikehold elektro	-95 789
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-75 270
Drift/vedlikehold heisanlegg	-159 784
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-135 455
Drift/vedlikehold brannsikring	-147 591
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-28 402
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-325 443
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-45 765
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 512
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 340 580

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 314
Vann- og avløpsavgift	-761 194
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-474 836
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 238 557

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-332 951
Strøm oljefyr el.bereder	-1 072 809
Andre fyringskostnader	-94 250
SUM ENERGI / FYRING	-1 500 010

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-57 240
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 376
Verktøy og redskaper	-1 706
Driftsmateriell	-22 390
Lyspærer og sikringer	-4 403
Renhold ved firmaer	-245 928
Andre fremmede tjenester	-18 249
Kontor- og datarekvisita	-3 920
Trykksaker	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 915
Andre kontorkostnader	-6 626
Telefon, annet	-2 687
Porto	-9 684
Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 090
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-47 008
Kontingenter	-9 800
Bank- og kortgebyr	-3 103
Velferdskostnader	-5 788
Konstaterte tap	-33 656
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-500 670

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 972
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 366
SUM FINANSINNTEKTER	57 338

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 384 011
SUM FINANSKOSTNADER	-1 384 011

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris	9 345 405	
Avskrevet tidligere år	<u>-8 986 597</u>	358 808

Rehabilitering/vindusutskiftning

Kostpris	3 002 138	
Avskrevet tidligere år	<u>-2 196 163</u>	805 975

SUM BYGNINGER **1 164 783**

Tomten ble kjøpt i 1956. Gnr.135/bnr.15

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiemaskin**

Tilgang 2019	62 500	
Avskrevet tidligere	-25 000	
Avskrevet i år	-12 500	25 000

Snøfreser

Tilgang 2019	24 900	
Avskrevet tidligere	-9 960	
Avskrevet i år	-4 980	9 960

Traktor nr. 1

Tilgang 2013	280 000	
Avskrevet tidligere	-279 999	1

Traktor

Tilgang 2019	546 500	
Avskrevet tidligere	-218 600	
Avskrevet i år	-109 300	218 600

Antenneanlegg

Tilgang 2001	96 040	
Avskrevet tidligere	-96 039	1

Container

Tilgang 2006	40 375	
Avskrevet tidligere	-40 374	1

Garasjeanlegg

Tilgang 2001	225 534	
Avskrevet tidligere	-225 533	1

Lekeapparat



19

Nygårdkollen Boligaksjeselskap

Tilgang 2006	148 311	
Avskrevet tidligere	-148 310	1
Lekeplass		
Tilgang 2017	399 944	
Avskrevet tidligere	-319 956	
Avskrevet i år	-79 987	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		253 566
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-206 767

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	29 390
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	504
Avsatt refusjon sykepenger.	10 642
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	40 536

NOTE: 17**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 101920, fordelt på 196 aksjer á kr 520 101 920
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

NOTE: 18**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-70 996 026
Egenkapital fra IN tidligere	1 925 495
Egenkapital fra IN 2021	0
Reduksjon EK fra IN	-132 614
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-69 203 145

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 19**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.

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.



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

NOTE: 20**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,10 %. Løpetiden er 40 år til 2055

Opprinnelig 2015	-77 904 297
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 775 220
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 457 637
Nedbetalt tidligere, IN	1 925 495
Nedbetalt i år, IN	0
Restgjeld til banken pr. 31.12	-70 745 945

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-70 745 945**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 21**BORETTSINNSKUDD**

Saldo 1.1	-1 982 418
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 982 418

NOTE: 22**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Antenneinnskudd	-47 775
Garasjeinnskudd	-99 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-146 775

NOTE: 23**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-26 882
Skyldig arbeidsgiveravgift	-16 030
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-42 912

NOTE: 24

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 982 418
Pantelån	70 745 945
Beregnete IN forpliktelser	1 792 881
TOTALT	74 521 244

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 164 783
Tomt	432 344
TOTALT	1 597 127

5. FORSLAG FRA STYRET

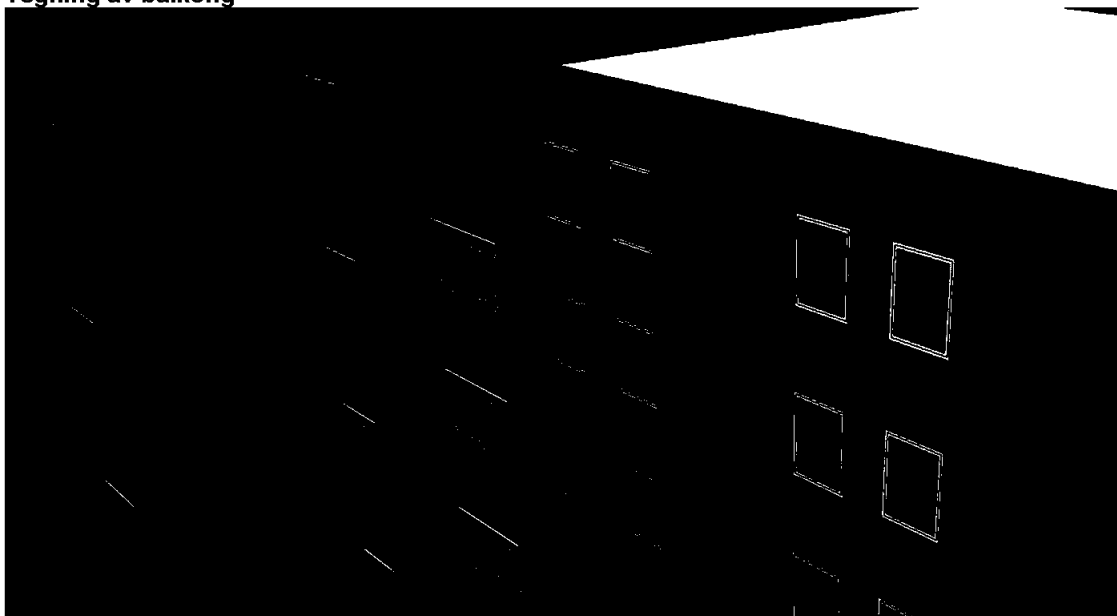
Forslag A: Balkonger til ettromsleiligheter

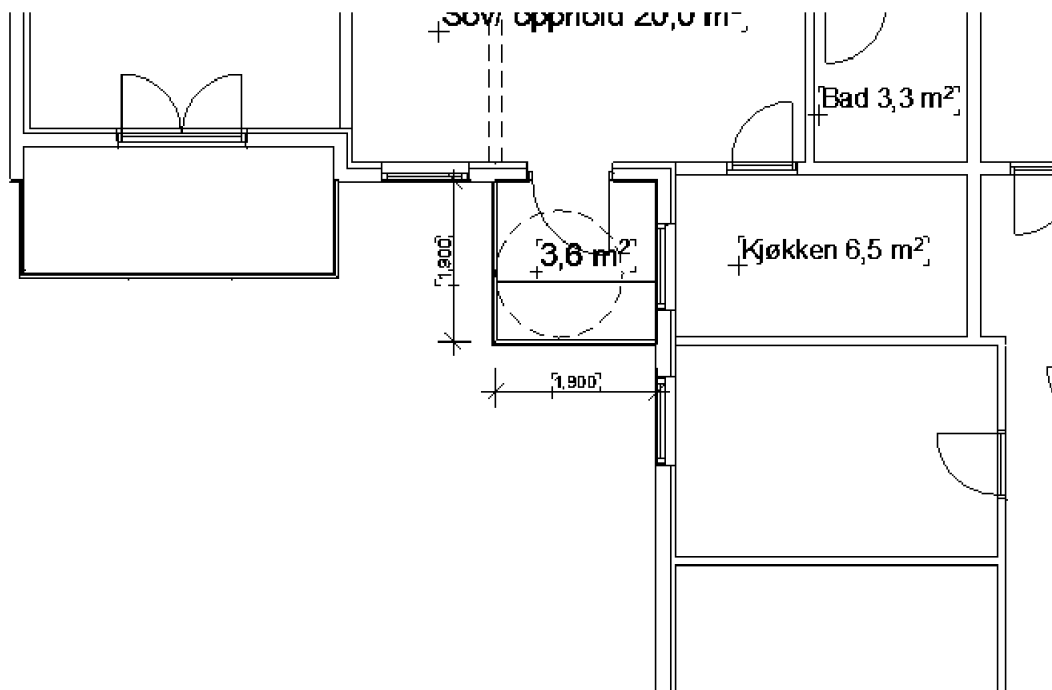
Etter vedtak på fjorårets generalforsamling er det gjennomført et forprosjekt for å etablere balkonger til ettromsleilighetene. Prosjektet er gjennomført av OBOS Prosjekt AS med bistand fra bl.a. Enerhaugen Arkitektkontor.

Utforming av balkonger

Det er utredet ulike utforminger og størrelser av balkongene. Pga. krav til dagslys i leilighetene, er det kun løsningen som dekker kjøkken- og ene soverom/stue-vinduet som er aktuelt. Dette fordi ovenstående balkong vil begrense dagslys inn i leiligheten. Ett vindu må derfor være "åpent". Den beste løsningen blir da en balkong i hjørnet mellom kjøkken og den øvrige leiligheten.

Tegning av balkong





Balkonger og rekkverk i aluminium, kledd med naturelokserte aluminiumsplater. Håndløper diameter 40mm og festebraketter i syrefast stål. Gulvet er i finsk bjørkefiber med termoplastisk belegg. Underside kles med hvite fibersementplater. Nedløp monteres ved siden av balkongene. Balkongdører med innvendig belistning.

Kostnad for prosjektet

Kostnad er beregnet til kr 14.250.000, eller kr. 223.000 pr ettromsleilighet. Dette innebærer at husleien for disse leilighetene vil øke med kr 758 (Rentenivå pr 2.2.2022 lagt til grunn, og se nærmere forutsetninger under 'Finansiering'). I kostnadsestimatet er lagt til en buffer for uventende kostnader, herunder mulig flytting av radiatorer og el-opplegg der balkongdøren vil komme.

Verdivurdering

Styret har fremlagt planene for eiendomsmegler Karsten Thorberg for en vurdering. Thorberg er har hatt en stor del av salgene i selskapet de siste årene, og er således godt kjent med boligene.

Totalt kostnadsbilde på ettromsleiligheter (64 stk) er på kr 14 250 000,-.

Kostnad blir således kr 223 000,-, per leilighet med tilsvarende økning i fellesgjeld. Fellesgjeld på leilighetene er på nåværende tidspunkt kr 203 000,-. Samlet fellesgjeld per leilighet blir da kr 426 000,-.

Husleien per dags dato vil øke da med kr 758,-, forutsatt dagens rentenivå og 40 års nedbetalingsplan.

Teknisk verdi på balkongene vil være lik kr 223 000,- (kostnad per leilighet). For øvrig vil kostnaden etter all sannsynlighet ikke være kostnadssvarende, sett opp mot dagens normale markedsverdi.

På generelt grunnlag anbefaler man balkonger på større leiligheter. På disse leilighetene på 33 kvm er jeg imidlertid usikker på om det vil lønne seg. Dette fordi den aktuelle kjøpe gruppen har en begrenset økonomi og leiligheten blir ikke noe større ved å få balkong. Det man kan konkludere med er at bruksverdien vil øke.

For øvrig anbefales det å se en eventuell verdiutvikling sammenlignet med tilsvarende tidligere gjennomførte prosjekt.



Med vennlig hilsen

Karsten Thorberg
Eiendomsmegler
(+47) 94 43 80 66 | www.aktiv.no | <http://www.aktiv.no> |
Aktiv Østensjø/Lambertseter
Skjøren & Partners AS
Østensjøveien 79
0667 Oslo

Finansiering

Prosjektet finansieres via låneopptak med 40 års nedbetalingstid. Det gjøres avvik fra fordelingsnøkkel ved at økningen i fellesgjeld legges på de leiligheter som får nytte av prosjektet.

Forbehold

Det er en forutsetning for å gjennomføre prosjektet at kommunen gir nødvendige tillatelser.

Styrets vurdering: Meglers vurdering er at man ikke vil tjene rent finansielt på utbyggingen, da kjøpergruppen allerede "makser ut" det de kan for slike typiske førstegangsetableringsleiligheter. Balkongene vil imidlertid klart gi en bedre bokvalitet for de berørte leilighetene, og vil kunne medføre at leiligheten vil kunne tjene som bolig lengre enn i dag. Det vil også etableres en ekstra rømningsvei for ettromsleilighetene som vil øke brannsikkerheten.

Det er styrets oppfatning at den enkelte må vurdere kost/nytte. Det bemerkes at husleiens rentesensitivitet vil øke vesentlig.

Styrets forslag til vedtak: Prosjekt med å søke og igangsette balkonger for ettroms-leiligheter igangsettes. Kostnadsramme kr 14.250.000. Finansiering skjer ved å ta opp fellesgjeld som fordeles på de leiligheter som får nytte av prosjektet (ettromsleiligheter). Det legges opp til 40 års nedbetaling.

FORSLAG B: Sykkelparkering

På fjorårets generalforsamling ble det vedtatt å bevilge kr 30.000 til å etablere et sykkelskur med utleieplasser til lastesykler. Styret har innhentet flere tilbud på sykkelskur, bl.a. de typene som fremgikk av informasjonen som forslagsstiller sendte over til styret.

Prosjektet lot seg dessverre ikke gjennomføre innenfor den vedtatte kostnadsramme. Priser på sykkelskur var fra i området 500.000 - 1.000.000 kr.

På bakgrunn av at selskapet nå kjøper inn brøyte- og gartnertjenester fra eksternt firma, har vi ikke lenger behov for egen traktor med tilhørende utstyr, noe som vil frigjøre selskapets to garasjer til annet bruk.

De to garasjene vil etter styrets oppfatning kunne være velegnet til sykkelparkering, og det vil også kunne være mulighet til å sette av plass til f.eks. sykkelreparasjon.

Styrets forslag til vedtak: Etter salg av traktor med utstyr, omdisponeres selskapets to garasjer til utleieplasser til sykkelparkering.

6. INNKOMNE FORSLAG

Forslag C. Fra Edin Ibrahimovic A21

Vil foreslå at banking og boring skal være tillatt til 19.00 i stedet for 20.00, mtp. når det er leggetid til småbarn.

Vet ikke hvordan det er i andre blokkene men her i A blokka skjer det relativt ofte at folk driver med det akkurat når barn er falt i søvn og viser ikke noen form for hensyn, og da er det ikke noe å klage på når husordensregler tillater det. Det er ganske mange småbarnsforeldre som ville sette stor pris på at barn ikke blir vettskremte om kvelden.

Styrets kommentar:

Husordensreglenes kapittel "Leilighet" annet ledd, første punktum, lyder i dag:

Nødvendige støyende arbeider i leiligheten, f.eks. banking og boring ifm. oppussing, er kun tillatt fra kl 08:00 til kl 20:00 på vanlige virkedager, og fra kl 08:00 til 17:00 på lørdager.

Det stemmes over å endre ovenstående til:

*«Nødvendige støyende arbeider i leiligheten, f.eks. banking og boring ifm. oppussing, er kun tillatt fra kl 08:00 til kl **19:00** på vanlige virkedager, og fra kl 08:00 til 17:00 på lørdager.»*

Vi har en tilsvarende bestemmelse om musikkøvelser, som følger samme tidspunkter - styret bør vurdere å foreslå, at dersom endringen vedtas, at også denne bestemmelsen endres:

Husordensreglenes kapittel "Leiligheten", fjerde ledd, første punktum:

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager.

Endres til:

*«Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. **19.00** og kl. 08.00 på hverdager, eller etter kl. 17.00 på lørdager.»*

Forslag D, fra Cicilie Risåsen (C63)

hva vil det koste oss å leie inn firmaer til å fylle absolutt alle funksjonene Bjørn Stenersen hadde? Og vil kvaliteten være like god? Sannsynlig vis ikke – daglig oppfølging av eiendommene og beboerne på den måten Stenersen stod får får man ikke via en vaktmestertjeneste. Det kan potensielt koste oss mye.

Foreslår at man stemmer over en gjennomgang av ovennevnte forhold slik at man ser hvor mye man taper på dette og at man forsøker å få Bjørn eller tilsvarende ordning tilbake – dette også av hensyn til bomiljøet og felleskapet.

Styrets kommentar:

Innleie av tjenester er beregnet til følgende:



Snøbrøyting: 67.000
Vaktmestertjenester: 286.000
Grønttjenester: 196.250

SUM: ca. 550.000

Kostnad med ansatt vaktmester i 100 % stilling, er ca. 980.000 kr. Herunder lønn/arbeidsgiveravgift/feriepenger mv. ca. 700.000. I tillegg kommer evt. avløsning i ferie og ved sykdom, estimert til ca. 50.000. I tillegg innebærer en slik løsning betydelig høyere kostnader i hold av arbeidsmaskiner, verktøy osv., med avskrivninger ca. 180.000 i året.

Foreløpige erfaringer viser minst like god kvalitet på tjenestene. Nåværende avtale har ett års varighet med mulighet for forlengelse. Arbeidsoppgavene til innleid firma er basert på tidligere vaktmesters arbeidsinstruks og oppgaver.

Innkjøp av tjenester gjennom firmaer gir større fleksibilitet, mer profesjonelt utførte tjenester, mindre ansvar og risiko for boligselskapet. Det er enklere å skifte ut et firma enn en ansatt. Vi har ikke risiko hva gjelder sykdom, uførhet, pensjon osv. Firma holder i stor grad selv nødvendig verkøy osv.

Det er styrets oppfatning at selskapet får bedre kvalitet på tjenestene til lavere pris, og med mindre risiko ved bruk av eksternt vaktmesterselskap.

Styrets forslag til vedtak: Nåværende vaktmesterordning med innleid firma beholdes.

Forslag E. Fra Genevieve Chevalier, B45

Her sender jeg 12 forslag til generalforsamlingen i 2022

Eablering av valgkomité

Styret og styremedlemmene har en viktig jobb for fellesskapet. Spesielt i et stort bofellesskap som Nygårdskollen med ca. 200 boenheter. Derfor får dette styret betalt.

I de siste årene har det blitt gjort mange viktige tiltak som innstallering av jordvarme, fasadeoppussing, renovasjon av bad og bytting av brannrør i alle etasjene. Viktige avgjørelser har blitt fattet på generalforsamlingene, mens andre har styret forholdt seg til underveis. Selv om det er gjort mange tiltak vil det i en slik bygningsmasse hele tiden melde seg nye behov.

I Bofellesskap Nygårdskollen bor det mange forskjellige aldersgrupper med ulike kunnskaper interesser, behov og visjoner. Det er derfor viktig at styret representerer dette mangefollet.

For å komme fram til de rette personene trenger vi en valgkomité som kan hjelpe oss å finne de rette menneskene som kan sitte i styret. I den forbindelse trenger vi å vite følgende:

- Hva innebærer det konkret å sitte i styret?
- Hvor mange medlemmer har styret? Medlemmer og varamedlemmer?
- Hvor mye får man betalt for å være formann, styremedlem og varamedlem?
- Hvor ofte er det vanligvis styremøte?

Forslag: sette i gang en valgkomité

Styrets kommentar: Valg av valgkomite skjer som fast punkt på hver ordinær generalforsamling.

Styrets forslag til vedtak: Tas til etterretning.



Forslag F. Fra Genevieve Chevalier, B45

Ansettelse av vaktmester:

Før jeg flyttet inn visste jeg noe om Nygårdskollen, bl. annet var jeg kjent med at her var en vaktmester som var en helt for barna og imponerende på alle måter. Det tok ikke lang tid før jeg også ble kjent med at dette ikke bare var tomt skryt, men en realitet. Her var det et menneske som ikke bare så oss som beboere, men som individer. En vaktmester som forklarte tekniske ting like greit som å yte medmenneskelig bistand og støtte. En vaktmester som ringte på til husets 102 åring hver dag for å spørre om hun hadde det bra! Det har vært en ære å kunne fortelle vennene mine at jeg bor et sted hvor det finnes håp og omsorg, et sted som gjør verden ett mye tryggere sted å være. Vaktmesteren har også tidligere tatt seg av div. forfallent arbeid som for eks. renovasjon av fellesvaskeriet.

Nå har vi fått et brev som sier at det vil være et firma som skal dekke vaktmesterens oppgaver. Jeg mener dette temaet er viktig å diskutere.

- Hva koster det å ansette en ny vaktmester?
- Hva koster det å engasjere et firma?
- Hva ønsker vi arbeidsoppgavene til vaktmesteren skal være?
- Hvor mye ønsker vi/er villige til å betale?

Forslag: Diskutere hva vi ønsker av vaktmester tjeneste

Mitt poeng er å benytte generalforsamlingen til å ha en samtale. Diskusjonen er viktig for å kunne svare på de to hoved spørsmålene i forslaget mitt:

- ønsker vi å ansette noen eller betale et firma for å utføre vaktmester-oppgavene?
- Hva ønsker vi at vaktmesterfunksjonene skal være hos oss? (spesifisert i en kontrakt) Sette i gang en gruppe som skal reflektere og samarbeide om vaktmester funksjoner, rapportere beslutningene til oss alle og, i tilfelle sette i gang en ny rekrutterings prosess.

Styrets kommentar:

Vaktmesters oppgaver er vedlikehold av bygningsmasse og forestå løpende vedlikehold av eiendommen. Det er, eller har ikke vært, i vaktmesters oppgaver å utføre tjenester for beboere privat.

Den daglige drift, herunder evt. rekruttering, utarbeidelse av stillingsinstruks og oppfølging av arbeidsgiveransvar er styrets ansvar.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Forslag G. Fra Genevieve Chevalier, B45

Sosial komité:

Vi bor mange forskjellige mennesker i dette borettslaget med ulike kompetanser. Noen kan snekre, andre ønsker å drive med gartnerarbeid, andre reparere sykler, noen invitere til middag, noen kan ringe på til de eldre, etc. Vi har mulighet for et fantastisk fellesskap. Nå når «korona» er over og det blir lysere dager er det tid for sosiale treff i hagen. Det er en hyggelig mulighet til å bli bedre kjent med hverandre og skape hygge for mange som kanskje er ensomme. Vi har i dag en dugnadskomité laget av 3 mennesker, én fra hver blokk.

Forslag: Forsterke dugnadskomité med 3 mennesker til, til en Sosial- og dugnadskomité.

Styrets kommentar: Dette er allerede innenfor mandatet til eksisterende dugnadskomité. Komiteen skal bl.a. gjennomføre dugnader og sosiale arrangementer f.eks. julegrantenning. Komiteens medlemmer bør være minst én fra hver blokk, men det er ikke vært noe i veien for at flere kan delta. Det har imidlertid ikke vært flere som har ønsket å delta. Valg til dugnadskomité foretas på hver ordinær generalforsamling, og alle står fritt til å melde seg.

Forslag til vedtak: Tas til etterretning.

Forslag H. Fra Genevieve Chevalier, B45

Telia oppgradering:

På Nygårdskollen er vi mange: 6 leiligheter i de fleste etasjene og c. 11 etasjer i hver blokk. Det blir mange trådløse nettverk. Når nå Telia ønsker å oppgradere «veggboksene» vil jeg gjerne ha en begrunnelse og hvilken teknologi som ligger til grunn og om det er mulig å beholde den eksisterende boksen.

Forslag: Få en teknisk forklaring hver gang en ny teknologi skal installeres i blokkene våre. Få mer informasjon fra Telia før oppgradering godkjennes

Styrets kommentar: Oppgradering av hjemmesentraler er allerede fullført. Det er leverandør som står for oppgradering av sine tjenester, slik at brukeren til enhver tid har tilgang på tjenestene. Telia står selv for informasjon vedrørende evt. endringer. Man må forvente utskifting av teknologi etter hvert som nye standarder og løsninger lanseres.

Styrets forslag til vedtak: Styrets kommentar tas til etterretning.

Forslag I. Fra Genevieve Chevalier, B45

Gjesteparkering:

Jeg har en gammel telefon og ønsker ikke å oppgradere med en ny telefon for å ha adgang til «apper». Hvordan kan jeg løse problemet med gjesteparkering? Forslag: Finne en løsning for beboere uten smarttelefon.

Styret kommentar: Appen kan også brukes fra nettbrett. Alle leverandører har nå digitale løsninger, og papirløsninger er faset ut. Styret har inntrykk av at løsningen med app fungerer betydelig bedre enn tidligere løsning med løse parkeringsbevis.

Styrets forslag til vedtak: Styrets kommentar tas til etterretning.

Forslag J. Fra Genevieve Chevalier, B45

Solcellepaneler og strømpriser:

På Nygårdskollen har vi store takterrasser. Vi er en del av Obos, og de er veldig flinke til å støtte visjonære ideer. Hvilke muligheter foreligger for å utnytte disse terrassene med solarpaneler for å dekke deler av vårt strømbehov?

Forslag: Undersøke mulighet til å benytte solcellepaneler på terrassen vår

Styrets kommentar: Mulighet for å etablere solcelleanlegg ble undersøkt i forbindelse med fasaderehabiliteringen. Solceller på taket er ikke praktisk gjennomførbart da eksisterende tak ikke er dimensjonert for belastningen. På grunn av at taket ikke har den nødvendige bæreevne, må det en omfattende ombygging av takene til for at disse skal kunne klare vekten, noe som ble vurdert for kostbart.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Forslag K. Fra Genevieve Chevalier, B45

Stråling i leilighetene:

Vi bor langs tog, ved store strømmålegg ved siden av strømmålere, brannalarmer, og internett-tilganger. Kan det være mulig å få utredet mengde av stråling vi blir eksponert til? Det er viktig å ivareta egen helse. Forslag: betale et firma for å måle stråling.

Styrets kommentar: Radonmåling ble foretatt i 2020/2021 i samtlige leiligheter i nederste etasjer. Ingen leiligheter hadde verdier som oversteg grenseverdiene. Siden radon kommer fra grunnen, vil verdier i høyereleiggende leiligheter være enda lavere. Det vises til årsberetningen for 2020/21.

Hva gjelder trådløse nett som f.eks. wifi, brannvarslere og strømmålere, avgir ikke disse helseskadelig stråling iht. opplysninger fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Forslag L. Fra Genevieve Chevalier, B45

Sykkelverksted

Det er flere og flere som bruker sykler året rundt og det er stort behov for reparasjon og vedlikehold. Vi kunne ha en sykkelstativ for reparasjon med tilgang til vanlige sykkelutstyr. Dette kunne ledes av gruppen som tok sykkel reparasjons innsats tidligere, i våren.

Forslag: Innkjøp av sykkelstativ og grunnleggende sykkelutstyr inn i et sykkelrom med god belysning

Styrets kommentar: Det vises til styrets forslag B. Vi kan ikke se at vi har andre lokaler som egner seg til slik virksomhet, jf. fjorårets vedtak i tilsvarende sak. Styret har fremmet eget forslag om etablering av sykkelparkering/verksted. Dersom styrets forslag får flertall, antar vi at forslagsstillers forslag ikke er aktuelt.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Forslag M. Fra Genevieve Chevalier, B45

Felleslokaler

Det finnes felles lokaler som for eksempel en snekke bua, som alle kunne benytte hvis de har små ting å fikse, eller trenger hjelp av en mer erfart nabo for å skape-reparere noe.

Forslag: Snakke om alle felleslokaler som finnes samt om de forskjellige prosjekter vi har. Så kunne vi tegne et prosjekt og gi et nytt liv til disse rom.

Idéen bak forslaget er at alle skal kunne benytte alle fasiliteter vi har i bygningene våre. Her kan det nedsettes en komité som utreder hvilke muligheter og behov som foreligger. Forslaget: Velge en komité som skal styre disse lokalene og ta ansvar for at de skal brukes med fornuft.

Styrets kommentar: Vedrørende snekkerboden - dette er en ordning fra gammelt av hvor dette rommet ble benyttet av brukere med tilstrekkelig kompetanse for å kunne betjene maskiner. Det vises til vedtak på generalforsamling i 2005 vedrørende bruk av dette rommet. Det vil ikke være mulig å åpne for alminnelig tilgang til rommet, uten at alle maskiner fjernes. Dette av hensyn til selvkapets ansvar for sikkerheten. Det vises til forskrift om utførelse av arbeid av 2011.

De beboere som har behov for snekkerverksted osv, har mulighet til å leie rimelig tilgang på Kroløftet: De har snekkerverksted, metallverksted, keramikkverksted og syverksted. Adgang er rimelig. <https://www.kroløftet.no/leie>
Pris for snekkerverkstedet er f.eks. kun 880 kr for 28 timers tilgang.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Forslag N. Fra Genevieve Chevalier, B45

Fritidslokal og bygnings historikk

Det bor mange barn her. Det finnes lekeplass og fotballbane rett ved oss. Men det er ingen tilbud for ungdom. Det fantes fritidsrom hos oss tidligere som ble stengt pga. dårlig ventilasjon og andre grunn.

Forslag: Lage et arrangement for å fordele historien av Nygårdskollen siden 1960 og tegne en visjon for hva vi ønsker å skape for ungdom.

Styrets kommentar: Å arrangere et slikt arrangement kan gjennomføres av f.eks. dugnadskomiteen.

Styrets forslag til vedtak: Saken overlates dugnadskomiteen.

Forslag O. Fra Genevieve Chevalier, B45

Hagevisjon

Sperre langs veien til brua skaper ikke enighet. Spesielt iblant familier med barn. Tegne en visjon av våre felles uteområder burde starte iblant oss. Vi bruker stedet og vi kjenner områdene godt.

Forslag: Lage en komité for utvikling av uteområdene med representanter fra alle blokkene.

Styrets kommentar: På generalforsamlingen den 8.10.2020 ble forslag om å opparbeide vei over plenen ble nedstemt. Bakgrunnen var at det var ønskelig å begrense gjennomgangstrafikk, spesielt da våre uteområder fort kan bli en gjennomfartsvei når de nye blokkene på Bandidos-tomten kommer og evt. utbygging på tomten foran blokk B. Styret har ingen innvendinger mot å engasjere beboere i utforming av utearealer, og har ved flere anledninger samarbeidet med interesserte beboere. I utgangspunktet ser styret at dette også kan være en oppgave for dugnadskomiteen i samarbeid med styret.

Styrets forslag til vedtak: Saken overlates dugnadskomiteen.

Forslag P. Fra Tor Olav Mørland og Ida Öberg (A71) Martine Wilhelmina Breivik og Ståle Sandvik Holm (A72)

Innhenting av forslag til landskapsplan

Innhente alternativer til landskapsplan fra landskapsarkitekt. Kostnaden er begrenset oppad til 100 000. Planene skal inneholde elementer som styret i samarbeid med hagegruppa og aksjonærer velger å inkludere. Alternativene presenteres for aksjonærene og et velges ved neste generalforsamling.

Bakgrunn:

Uteområdene våre er kjempefine, men har stort potensial for å bli enda bedre. Ved å ha en helhetlig og langsiktig plan kan vi:

- utnytte arealene bedre
- dekke flere behov til aksjonærene
- gjøre det mer attraktivt å bo her
- effektivisere stell og vedlikehold
- forenkle investering- og plantebeslutninger

Forslag til elementer i en plan:

- Valg av hekkebeplanting
- Valg av frukttrær/bærbusker
- Pergola/bygg med tak
- Sykkelparkering på tak av garasjen
- Optimalisering/sikring av parkeringsplass for gående/syklende
- Sittegrupper
- Beplantning for å hindre innsyn i de lavere etasjer
- Blomstereng

Styrets kommentar: Styret har innhentet tilbud på etablering av én landskapsplan. Kostnaden er beregnet til ca. 300.000 kr, og et estimat på arbeider på kr 2.000.000. Styret har derfor valgt å ikke gå videre med dette i denne omgang. Selskapet har høy gjeld, samt flere forestående vedlikeholdsoppgaver som må prioriteres. Styret har imidlertid planer om å prioritere uteområder fremover, men anser at utarbeiding av landskapsplan er prematurt. Det vises for øvrig til styrets kommentar til forslag O.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Forslag Q. Fra Genevieve Chevalier, B45 (Vedtektsendring - flertallskrav $\frac{2}{3}$)

Endring i vedtekter.

For å ha en bedre representasjon i styret og dermed verne interessene til et variert felleskap, foreslår jeg å ha flere styremedlemmer og varamedlemmer i styret.

Det er vanskelig å finne folk som har tid og kompetanse til å sitte i styret.

Hvis vi er flere og deler på oppgavene, blir det lettere å finne naboer som vil ta et verv.

Vi kunne jobbe med forskjellige komiteer.

Komiteene kunne hete: sosial og dugnad – hage og uteområder – administrasjon – mellommann –

Vi kan diskutere om hvor mange komiteer og mennesker vi synes er best å ha for å konstituere et representativt styret.

Vi kan også diskutere om hvor mange ganger på rad, disse verv kan tas.

Et stort område med så mange innbyggere krever sikkert masse arbeid. Det er en fordel å ha gode rutiner og kontinuitet. Det er like viktig å ha forståelse og omtanke for at felleskapet skal bli et fint miljø å bo i. At folk kan komme inn i styret, bli kjent med andre naboer, ta ansvar for oppgaver er en fin måte å engasjere seg i felleskapet. Nye perspektiver er alltid gode å ha. Det er mange nye naboer hos oss. Det hadde vært fint med en representasjon av både folk som har bod her en stund og folk som er nye.

Forslag:

Endring av § 8-1 første ledd i vedtektene:

Nåværende ordlyd: *Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer samt første og andre varamedlem.*

Forslag til endring: *Selskapet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 eller 5 andre medlemmer samt 4 eller 6 varamedlemmer.*

Styrets kommentar: Erfaringsmessig er det vanskelig å få tak i personer til å stille til slike verv. Å øke antallet styremedlemmer og varamedlemmer vil gjøre enda vanskeligere å fylle opp postene. Selskapet har siden oppstart hatt et styret bestående av tre medlemmer og ta varamedlemmer, noe som har fungert bra for et selskap av vår størrelse.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Forslag R. Fra Cicilie Risåsen (C63) (Vedtaksendring - flertallskrav $\frac{2}{3}$)

Maktbalanse.

Gjelder endring i vedtekter kapittel 8-1: Hensiktsmessig struktur og god maktbalanse er viktig for god forvaltning av ressurser. Ber om at man vurderer å endre vedtektene slik at man får et rulle-ende styre som ikke kan sitte lengre enn f.eks 4 år.

Ber også om at vi stemmer over endring i antall styremedlemmer – dette av hensyn til stemmegiving ved beslutninger. 4 stykker i styret istedet for 3 er et mer hensiktsmessig antall styremedlemmer for å sikre en god maktbalanse. Foreslår også at det skal være to menn og to kvinner for å representere fellesskapet så godt som mulig.

Styrets kommentar: Forslaget er svært likt forslag N. Styret finner imidlertid å ville påpeke at generalforsamlingen må stå fritt til å velge den de finner mest egnet til hvert enkelt verv i styret. Forslaget bryter med dette prinsippet.

Vi har allerede et system hvor man velges for en periode på to år. En bestemmelse som begrenser gjenvalg, vil fort føre til at man går tom for kvalifiserte kandidater og må kjøpe tjenester eksternt. Dette vil også begrense kontinuitet i styret og begrense langsiktig planlegging.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget forkastes.

Forslag S. Fra Cicilie Risåsen (C63)

Forretningsfører. Vi kan tjene på å gå fra Obos til et annet firma. Her ber jeg om at det gjøres research og sammenligning av pris.

Styrets kommentar: Styret er fornøyd med tjenestene vi har fra OBOS. OBOS er svært profesjonelle og tilbyr de tjenestene vi har behov for. Få andre forretningsførere tilbyr f.eks. individualisert fellesgjeld for boligaksjeselskaper.

Det er ikke noe sentralt rettighetsregister for aksjeleiligheter, og forretningsfører står også for dette. Man kan derfor ikke uten videre sammenligne forretningsførselen med borettslag eller eierseksjoner. Det er styrets oppfatning at OBOS tilbyr markedsmessige vilkår.

Styrets forslag til vedtak: Styrets kommentar tas til etterretning.



7. VALG

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av dugnadskomite

Det har ikke vært valgkomite i år, siden ingen meldte seg til dette i fjor. Styret har innhentet kandidater.

Følgende kandidater har meldt sin interesse innen fristen den 25. mai:

Kandidater til styremedlem:

Dantcho Petkov – gjenvalg

Kandidater til varamedlem:

Ingibjorg Jonasdottir - gjenvalg
Wenche Kverneland - ny
Jorid Rekstad -ny

Kandidater til dugnadskomite:

Ida Öberg
Aksel Næss Skovli
Martine W Breivik

Kandidater til valgkomite:

Wenche Hansen
Jorid Rekstad
Genevieve Chevalier
Tone Jonassen
Martine W Breivik



Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Henvendelser til styret skal fortrinnsvis skje skriftlig til e-post: styret@nkba.no eller til styrets postkasse i blokk A. Se boligaksjeselskapets hjemmeside på www.nkba.no for ytterligere informasjon.

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS ivaretar drift og vedlikehold i henhold til inngått avtale. Gjøre målene er de samme som ble utført av fast ansatt tidligere. Forhold som berører eiendommen meldes til styret.

Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS kan hjelpe beboere med håndverker- og handyman-tjenester. Dette kan f.eks. være:

- Montering av flatpakkede møbler (hente)
- Henge opp tv, hyller, speil m.m
- Utføre mindre snekker og malerjobber.
- Bortkjøring av søppel.
- Rense tette sluk og kjøkkenvifter.
- Sette inn elektronisk lås.
- Tømme blomsterkasser for jord og planter, for så å fylle opp med ny jord.
- Organisere og koordinere håndverkertjenester som rørlegger og elektriker.

Tjenester som bestilles av beboer må man betale for selv. Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS kan kontaktes på telefon 952 05 555.

Parkering

Boligaksjeselskapet har garasjer som eies av aksjonærer, garasjeplassen følger ordinært ikke leiligheten ved salg, se vedtektene. Garasjene kan selges fritt til andre aksjonærer i selskapet. Boligselskapet disponerer også et antall parkeringsplasser som leies ut. Beboere som ønsker leie parkeringsplass kan ta kontakt med styret.

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt selges av styret, som kontaktes på e-post: styret@nkba.no

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838464. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Aksjeselskapet har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir aksjonær adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at aksjonær har inngått en egen avtale med aksjeselskapet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil aksjonær få informasjon om avtalens betingelser og priser.

Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 30. mars og 30. september på aksjeselskapets felleslån.

Aksjonær må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale.

Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert aksjonær. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Aksjonæren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom aksjonær bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på www.nkba.no.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Nygårdkollen Boligaksjeselskap har avtale med Watten AS kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV

Telia er leverandør av TV og internett til boligselskapet. Grunnpakken har 12 faste TV-kanaler, samt mulighet til å velge en mengde ekstra kanaler, sportspakker, filmpakker m.v. uten ekstra kostnad. Hver beboer har 110 poeng til disposisjon. Endring av individuelle kanaler kan gjøres når som helst, kostnadsfritt på www.telia.no.

Hver leilighet har mulighet for to kostnadsfrie dekodere. TV-kanaler er i tillegg tilgjengelig på PC, mobil og nettbrett i Norge.

Internett

Inkludert i felleskostnadene er hjemmesentral med innebygget trådløs internettrouter. Internethastigheten er 250/250 mbit med mulighet til oppgradering av hastighet til rabatterte priser. Se Min side på www.telia.no for gjeldende priser.

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022: Vedlikehold av garasjeanlegget og garasjetak

2021: Utskifting brannrør.

2021: Utskifting av alle avtrekksvifter.

2019 – 2020: Pusset opp vaskerier.

2019 – 2020: Installert elbil-ladere.

2018 – 2018: Installert brannvarslingsanlegg.

2018 – 2018: Skiftet ut alle brannslukkere i leilighetene.

2017 – 2017: Ny lekeplass.

2017 – 2017: Installert fibernet for TV og internett i alle leiligheter.

2015 – 2017: Oppgradering av fasader. Etterisolering av blokkene, skifte alle vinduer til støydempe vinduer og balkongdører. Teglstein på vegger.

2015 – 2017: VVS. Utskifting av vann og avløpsrør. Rehabilitering av baderom.

2015 – 2017: Ventilasjonsanlegget ble rensset.

2014 – 2014: Utvidelse av gangsti mellom blokkene, opparbeidet ny plattform og sittegruppe ved lekeplassen.

2011 – 2012: Nye heiser inkludert motorer og styresystem.

2011 – 2012: ENØK prosjekt: Installert væske til vann varmepumper, nye



varmtvannsberedere, energioppfølgingssystem. I leilighetene ble radiatorkranene skiftet til termostatstyrte kraner.

2011 – 2011: Asfaltert gangsti fra parkeringsplassen til gangbroen.

2010 – 2010: Elektrisk anlegg utskifting/oppgradering.

Det elektriske anlegget ble skiftet ut (ikke i beboerenheter).

Nye vern (jordfeilautomater) og økt overbelastningsvern til beboerenheter. Det ble lagt nye stigeledninger, og tilrettelagt for at hver beboerenhet kan installere økt kapasitet.



6032 Nygårdkollen Boligaksjeselskap

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



OBOS Eiendoms-

forvaltning AS

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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