



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 821 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 363 706	7 793 814
Sum inntekter		8 363 706	7 793 814
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	251 020
Annen driftskostnad		6 716 172	8 810 042
Sum kostnader		6 990 012	9 061 062
Driftsresultat		1 373 694	-1 267 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 884	786
Sum finansinntekter		102 884	786
Annen finanskostnad		1 026 678	718 965
Sum finanskostnader		1 026 678	718 965
Netto finans		-923 794	-718 179
Ordinært resultat før skattekostnad		449 900	-1 985 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		449 900	-1 985 426
Årsresultat		449 900	-1 985 426
Totalresultat		449 900	-1 985 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 900	-1 985 426
Sum overføringer og disponeringer		449 900	-1 985 426



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			44 353
Sum varige driftsmidler		0	44 353
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		6 560	6 560
Sum finansielle anleggsmidler		6 560	6 560
Sum anleggsmidler		6 560	50 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		42 825	24 993
Sum fordringer		42 825	24 993
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 502	1 862 102
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 502	1 862 102
Sum omløpsmidler		1 253 327	1 887 095
SUM EIENDELER		1 259 887	1 938 008

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		25 415 252	25 865 152
Sum opptjent egenkapital		-25 415 252	-25 865 152
Sum egenkapital		-25 415 252	-25 865 152
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 289 220	27 143 828
Sum annen langsiktig gjeld		26 289 220	27 143 828
Sum langsiktig gjeld		26 289 220	27 143 828
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 347	4 388
Leverandørgjeld		220 346	172 089
Annen kortsiktig gjeld		158 226	482 855
Sum kortsiktig gjeld		385 919	659 332
Sum gjeld		26 675 139	27 803 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 259 887	1 938 008



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365676

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 821 102
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 975 821 102
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 363 706	7 793 814
Sum inntekter		8 363 706	7 793 814
Kostnader			
Lønnskostnad		273 840	251 020
Annen driftskostnad		6 716 172	8 810 042
Sum kostnader		6 990 012	9 061 062
Driftsresultat		1 373 694	-1 267 248
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		102 884	786
Sum finansinntekter		102 884	786
Annen finanskostnad		1 026 678	718 965
Sum finanskostnader		1 026 678	718 965
Netto finans		-923 794	-718 179
Ordinært resultat før skattekostnad		449 900	-1 985 426
Ordinært resultat etter skattekostnad		449 900	-1 985 426
Årsresultat		449 900	-1 985 426
Totalresultat		449 900	-1 985 426
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		449 900	-1 985 426
Sum overføringer og disponeringer		449 900	-1 985 426



Organisasjonsnr: 975 821 102
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		0	44 353
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		6 560	6 560
Sum anleggsmidler		6 560	50 913
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		42 825	24 993
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 210 502	1 862 102
Sum omløpsmidler		1 253 327	1 887 095
SUM EIENDELER		1 259 887	1 938 008
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	25 415 252	25 865 152
Sum opptjent egenkapital	-25 415 252	-25 865 152
Sum egenkapital	-25 415 252	-25 865 152
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 289 220	27 143 828
Sum annen langsiktig gjeld	26 289 220	27 143 828
Sum langsiktig gjeld	26 289 220	27 143 828
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 347	4 388
Leverandørgjeld	220 346	172 089
Annen kortsiktig gjeld	158 226	482 855
Sum kortsiktig gjeld	385 919	659 332
Sum gjeld	26 675 139	27 803 160
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 259 887	1 938 008



Organisasjonsnr: 975 821 102
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

1203 Nygård Terrasse Boligsameie





Til seksjonseierne i Nygård Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 17. april 2023 kl. 18.00 i Etterstad vgs.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nygård Terrasse Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Merk at det ikke kan parkeres på parkeringsplassen utenfor skolen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Nygård Terrasse Boligsameie
avholdes mandag 17. april 2023 kl. kl. 18.00 i Etterstad vgs.**

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 seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utskifting av dør og vindu
- B) Oppdatering av husordensregler
- C) Installasjon av varmepumpe
- D) Sykkelboder
- E) Elektroniske låser
- F) Nummerskilt oppgang
- G) Skifte av vinduer og dører samt etterisolering av langveggene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Oslo, 22.03.2023

Styret i Nygård Terrasse Boligsameie

Erling Balsnes/s/ Tone Elisabeth Fagerbakk/s/ Elin Hoel/s/

Marianne Ihle Krogstad/s/ Marius Eide Wrengbro/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erling Balsnes	Etterstadsletta 102
Styremedlem	Tone Elisabeth Fagerbakk	Etterstadsletta 108
Styremedlem	Elin Hoel	Etterstadsletta 88
Styremedlem	Marianne Ihle Krogstad	Etterstadsletta 96
Styremedlem	Marius Eide Wrengbro	Etterstadsletta 98

Valgkomiteen

Venche Iren Fagerbakk	Etterstadsletta 106
Randi Legesse	Etterstadsletta 100

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.

Generelle opplysninger om Nygård Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 165 seksjoner.

Nygård Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975821102, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135 38 58

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Nygård Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid i 2022

Styrets sammensetning i regnskapsåret framgår av årsrapporten.

Styremøter

Styret har gjennomført 8 styremøter i 2022.

I tillegg har det vært gjennomført møter med OBOS Eiendomsforvaltning.

Styret i Nygård terrasse har i perioden vært representert i Etterstad Vel.

Vaktmestertjenester

Sameiet inngikk i 2022 avtale om vaktmestertjenester fra Oslo & Viken Eiendomsdrift AS (OVED).

Avtalen er løpende med 3 måneders gjensidig oppsigelsestid.

Styret har arbeidet mye med etablering og samhandling samt oppfølging og veiledning av vaktmesterne.

Avslutning av fellesselskapet

Fellesselskapet mellom Nygård og Stang ble formelt oppløst i 23.september 2022.

Driftsutstyret i selskapet ble solgt i løpet av høsten, og eiendeler og gjeld ble fordelt etter eierbrøk på oppløsningstidspunktet:

Nygård Terrasse Boligsameie med en eierpart 165/339

Stang Terrasse Boligsameie med en eierpart 177/339.

Eierbrøken er basert på antall seksjoner i hvert boligsameie.

Forsikring / vannskader

Det har i 2022 vært registrert 7 nye vannskader i sameiet. Dette er en stor økning i vannskader og flertallet av skadene skyldes manglende eller dårlig vedlikeholdte baderom. Det er til enhver tid 5-8 saker hos forsikringsselskapet som krever oppfølging av styret. Sameiets forsikring dekker ikke skader som skyldes manglende vedlikehold eller feil utført oppussing eller reparasjon. I disse tilfellene kan også eier risikere å måtte betale for følgeskader dersom lekkasjer grunnet slike forhold skader andre leiligheter eller sameiets eiendom.

Vi vil minne om og vektlegge vedtektenes punkt 5-1:

*(12) **Elektrisk arbeid og arbeid med vann og avløp i bad eller kjøkken:***

Seksjonseier plikter å meddele styret skriftlig om arbeid av slik art.

Installasjoner skal være utført av kvalifisert og autorisert personell.

Dette skal dokumenteres skriftlig for styret.

Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal eksisterende røropplegg også rehabiliteres.

Etterstad Vel

Styret har i 2022 vært representert i Etterstad Vel.

De viktigste sakene i 2022 har vært utbyggingen ved Etterstad Videregående Skole og den planlagte utbyggingen av Etterstadsletta 48.

Alle møteprotokoller ligger inne på Etterstad.no så alle kan orientere seg om hva som skjer i nærområdet vårt.

Dugnader

Både vår- og høstdugnaden ble gjennomført med meget godt oppmøte og god stemning.

Det ble bl.a. luket, klippet, malt, oljet, plantet og raket.

Styret vil takke alle som deltok. Det ble gjort en god jobb med å gjøre uteområdene våre til noe vi alle har glede av.

Ladeanlegg for el- og hybridbiler

Nytt ladeanlegg for el- og hybridbiler ble ferdigstilt i april. Interessen for ladestasjoner var stor og totalt 43 ladestasjoner ble installert garasjene i 2022.

Dessverre har det vært en utfordring å få tak i nye ladestasjoner og styret har sett på mulige utvidelser for å kunne bruke flere typer ladestasjoner i ladeanlegget.

Nytt parkeringssystem for gjesteparkering

Sameiet innførte et nytt parkeringssystem for gjesteparkering der beboerne kan gå inn på www.gjest.pservice.no for å registrere gjestende biler. Se Vibbo for mer informasjon.

De grønne parkeringskortene ble i tillegg byttet ut med nye, gule parkeringskort gjeldende fra 1.juni.

Vedlikehold - uteareal

Med nye vaktmestre har styret brukt tid på å lære de hvordan vi vil ha det.

Vi har plantet en del nye planter, luket mye og leid inn gartner som har klippet busker og hekker.

Alle lampene foran inngangene er byttet ut med nye som bruker mindre strøm.

Det har blitt ryddet i vaktmesterboden og skiftet lamper og pærer i boder og sykkelhus.

Ny bom mot sykkelveien mellom 102 og 108 for å redusere biltrafikk.

Støtemuren utenfor 108 ble tatt ned og bygd opp igjen.

Vedlikehold - innemiljø

Vedlikeholds-spyling av rørsystem ble gjennomført i de aller fleste leilighetene i april som et tiltak på å få ned antall vannlekkasjer i sameiet.

Garasjene ble spylt i mai.

Økning i felleskostnad

Som varslet fra styret i november kommer det en økning i felleskostnadene fra 1.juli.

Styret har plikt og ansvar for å sørge for en sunn økonomi i sameiet. Det er behov for å styrke sameiets egenkapital for å håndtere fremtidige renteøkninger og økte utgifter til energi, forsikring og kommunale avgifter.

Fremtidige prosjekter

Det er ikke planlagt større prosjekter i 2023 utover det som blir lagt frem for årsmøtet.

Vibbo

Styret ønsker at flest mulig i sameiet bruker Vibbo.

På Vibbo.no og i Vibbo-appen kan du enkelt lese nyheter fra styret og finne informasjon om felleskostnader, boligopplysninger og kontaktinformasjon til styret. I appen kan du også se meldinger fra naboene dine, og en fin oversikt over praktisk informasjon.

Om det er noe du ønsker å informere om eller invitere naboene til kan du enkelt legge ut et oppslag i appen. Du kan også kommentere på andres saker og avtale ting med naboene. Funksjonen passer godt til å for eksempel varsle om oppussingsarbeid eller foreslå sosiale aktiviteter.

Du velger selv om du vil få varsel om «alt som skjer» eller «kun det viktigste». Om du ikke har blitt invitert enda kan du enkelt be om å bli lagt til ved å laste ned appen og skrive inn hvor du bor. Du trenger altså ingen sosiale medier for å bli med.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak oppgjør i forbindelse med avvikling av Nygård Stang Sameie.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader knyttet til spyling av sluk. Energikostnadene er også høyere enn budsjett. Sameiet har hatt kostnader til vaktmestertjenester, planter og gartner som ikke var budsjettert. Kostnadene til Nygård Stang Sameie falt bort fra juli måned grunnet oppløsning av sameiet. Ved dette bortfalt også vaktmesteravtalen og sameiet har derfor hatt kostnader til egen vaktmesteravtale.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert grunnet økte lånerenter.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 867 408.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Nygård Terrasse Boligsameie.

Lån

Nygård Terrasse Boligsameie har lån i OBOS-Banken. Lånet er et annuitetslån med rente or mars 2023 på 5,35%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Nygård Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Nygård Terrasse som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap 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 sameiets 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon inneholder også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 ellers 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.

Ledelsens 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 28. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE ORG.NR. 975 821 102, KUNDENR. 1203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 017 704	7 788 814	8 043 000	8 800 000
Andre inntekter	3	346 003	5 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		8 363 707	7 793 814	8 043 000	8 800 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-31 020	-39 000	-34 000
Styrehonorar	5	-240 000	-220 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-11 500	-9 045	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-232 885	-225 665	-231 000	-244 000
Konsulenthonorar	7	-24 699	-23 735	-30 000	-30 000
Kontingenter		0	-7 100	-9 000	-9 000
Drift og vedlikehold	8	-1 147 722	-3 538 366	-990 000	-550 000
Forsikringer		-1 090 657	-998 732	-1 040 000	-1 300 000
Kommunale avgifter	9	-1 657 046	-1 563 656	-1 602 000	-1 897 000
Kostnader sameie	18	-378 285	-564 851	-620 000	0
Energi/fyring		-1 035 705	-1 187 735	-850 000	-1 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-373 322	-366 454	-385 000	-385 000
Andre driftskostnader	10	-764 351	-324 703	-294 500	-728 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 990 012	-9 061 062	-6 338 500	-6 506 500
DRIFTSRESULTAT		1 373 694	-1 267 248	1 704 500	2 293 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	102 884	786	0	0
Finanskostnader	12	-1 026 678	-718 965	-857 000	-1 391 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-923 794	-718 179	-857 000	-1 391 000
ÅRSRESULTAT		449 900	-1 985 426	847 500	902 500
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 985 426		
Reduksjon udekket tap		449 900	0		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	0	44 353
Aksjer og andeler	14	6 560	6 560
SUM ANLEGGSMIDLER		6 560	50 913
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		16 495	1
Forskuddsbetalte kostnader		2 369	0
Andre kortsiktige fordringer	15	23 961	24 992
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	18	0	109 015
Driftskonto OBOS-banken		210 017	1 752 755
Sparekonto OBOS-banken		1 000 485	331
SUM OMLØPSMIDLER		1 253 327	1 887 095
SUM EIENDELER		1 259 887	1 938 008
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-25 415 252	-25 865 152
SUM EGENKAPITAL		-25 415 252	-25 865 152
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	26 289 220	27 143 828
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 289 220	27 143 828
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		158 226	145 877
Leverandørgjeld		220 346	172 089
Påløpte renter		7 347	4 388
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	18	0	109 015
Annen kortsiktig gjeld		0	227 963
SUM KORTSIKTIG GJELD		385 919	659 332
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 259 887	1 938 008
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	18	0	223 978

Oslo, 22.03.2023

Styret i Boligsameiet Nygård Terrasse

Erling Balsnes/s/ Tone Elisabeth Fagerbakk/s/ Elin Hoel/s/

Marianne Ihle Krogstad/s/ Marius Eide Wrengbro/s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	7 493 784
TV/internett	354 420
Støtte ladeanlegg	164 400
Strøm El-bil	5 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 017 704

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utbetalt forsikringsoppgjør	8 938
Regnskapskorrigeringer	35
Oppgjør Nygaard Stang Sameie	333 136
Viderefakturert reparasjon av garasjeport	3 894
SUM ANDRE INNETEKTER	346 003

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 240 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 1 462, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 949
SUM KONSULENTHONORAR	-24 699

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tronslien A/S	-15 625
Bygningsgebyr	-3 480
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-19 105
Drift/vedlikehold bygninger	-77 774
Drift/vedlikehold VVS	-186 159
Drift/vedlikehold elektro	-604 928
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-142 366
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 480
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-58 190
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 406
Kostnader dugnader	-314
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 147 722

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-909 303
Renovasjonsavgift	-747 743
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 657 046

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-16 154
Driftsmateriell	-1 721
Vaktmestertjenester, planter og gartnerarbeid	-430 329
Renhold ved firmaer	-265 010
Andre fremmede tjenester	-12 511
Trykksaker	-2 618
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 361
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 462
Porto	-4 240
Bank- og kortgebyr	-5 392
Velferdskostnader	-19 553
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-764 351

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 685
Renter av sparekonto i OBOS-banken	154
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	406
Kundeutbytte fra Gjensidige	100 639
SUM FINANSINNTEKTER	102 884

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 026 678
SUM FINANSKOSTNADER	-1 026 678

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Traktor	
Tilgang 2016	93 634
Avskrevet tidligere	-49 281
Avskrevet i år	-44 353
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-44 353****NOTE: 14****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi: 6 560,-

Sameiets eierandel i Etterstad Kabel TV AS er 10,371%

Egenkapital pr 31.12.21 er 1 741 000

Resultatet i 2021 var 54 000

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregnet Sameiet Nygård Stand	23 961
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 961

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS BANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,10 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2021	-27 660 471
Nedbetalt tidligere	516 643
Nedbetalt i år	854 608
	-26 289 220
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-26 289 220

NOTE: 18**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap uten egenkapital med solidaransvar***

Selskapet eier 48,67 % av Nygaard Stang Sameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden på 49 246,20,-

Selskapets andel i Nygaard Stang Sameie vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget"

Selskapets andel av driftkostnader og årsresultat er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Fra og med 2023 er Nygaard Stang Sameie opphørt. Midler er fordelt etter eierbrøk.



Forslag Nr. 1: Nytt låssystem

Elektroniske låser, Ønskes behandlet av i årsmøtet 17. april 2023

Inngangsdørene til blokkene er tunge og krevende å få opp når man har noe å bære med seg inn.

Forslag: installere et digitalt/ elektronisk låssystem slik at alt blir mye enklere og lettere samtidig som det eksisterende systemet fortsetter å eksistere.

Det skal stemmes over : Styret setter i gang undersøkelser og finner ut hva dette vil koste og kommer tilbake med informasjon snarest.

Lotifi Galla

E-92

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Innstilling:

Økonomiske prioritering gjør at styret støtter forslaget nå. Det vil være kostbart både som investering og drift og vedlikehold.

Forslag til vedtak

Årsmøtet støtter ikke forslaget.

Forslag Nr. 2: Utskifting av nummerskilt

Oppganges nummerskilt byttes ut. De nye bør være en moderne variant da de eksisterende er usynlige på avstand og meget gamle. Dette er nyttig med tanke på nødetafer taksi og besøkende.

Det skal stemmes over: " Bytt ut disse"

mvh. L. Gallala. ntflofi@gmail.com

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Innstilling

Styret er enig med forslagsstiller.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar utskifting av nummerskiltene.

Forslag Nr. 3: Sykkelbod / sykkelgarasje

Hei!

Jeg ønsker at på årsmøtet det tas opp sykkelboder for oss som bor på 92 & 94, kanskje flere som har behov av det også.

Vi trenger sykkelbod/sykkelgarasje da i dag finnes sykler som koster dyrere enn noen biler, å parkere slike sykler ute kommer ikke på spørsmål da vi vet at dem kommer til å bli borte før eller senere og dem har deler som kan bli ødelagte lett hvis dem står ute og i alle vær . Å ha dem inn og ute fra leiligheten det går ikke det heller, de veier mye, tar mye plass og vi har ikke heis heller å bære dem opp og ned.

Vi har godt om plasser hvor vi kan bygge en slikk sykkelgarasje/sykkelbod. Kan foreslå minst to plasser, en der vi hadde søppelkonteinerne ved entre 94 eller på grøntområdet mellom entre 94 & 96 med entre via garasjen. Entréen kan være en dør mitt imot den eksisterende dørentreen til garasjen på åpningen mellom hus 94 & 96 (den siste forslaget har jeg hørt fra noen beboer tidligere) eller kom dere med andre forslag.

Mvh. Armend Ademi

Styrets innstilling og forslag til vedtak

Innstilling:

Dette er en gjentakende sak på årsmøtet og styret kan nok en gang opplyse om at seksjonseiere i 84, 86, 88, 90 og 92 har en sportsbod beregnet til oppbevaring av sykler o.l. Dette var opprinnelig et fellesrom som ble delt opp til boder en gang i tiden.

Det ble gjort en grundig jobb med denne problemstillingen i 2018, og på ekstraordinært årsmøte ble det besluttet at «Vi vil ha dette i bakhodet fremover dersom det blir snakk om andre store endringer på området, eller dersom behovet blir mer prekært, og se dette i sammenheng for sameiet som helhet.»

Men styret ønsker at sameiet vårt skal være attraktivt, og det innebærer også å finne løsninger på behov som eierne har.

Vi ønsker derfor å bruke tid på å finne en god løsning for sykkelparkering utover det som finnes i dag for sameiet som helhet. Løsningen vil legges frem for årsmøtet 2024.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret undersøke muligheten for bedre sykkelparkering og legge frem forslag til årsmøtet 2024.

Forslag Nr. 4: Etterisolering og utskifting av vinduer og dører

Sak til årsmøtet 17.4.2023: skifte av vinduer og dører samt etterisolering av langveggene. På årsmøtet i 2022 ble styret bedt om å innhente tilbud på dører og vinduer i sameiet, fremlegge forslag til valg av leverandør, finansiering og fremdriftsplan på et ekstraordinært årsmøte. På høsten ble det sendt ut informasjon om at saken ble utsatt til 2023 pga økonomi og vansker med å finne leverandør av håndverkstjenester.

Våre vinduer er tre lags isolerglass og uten synlige sprekker/punkteringer, men veggene er tynne med 10 cm isolasjon og dårlig/mangelfull isolering rundt vinduene. Dagens krav til isolering er ifølge Plan og bygningsetaten 20 – 25 cm isolasjon i vegg i nye bygg. Å skifte til nye vinduer vil ikke gi ønsket effekt før veggene etterisoleres. Ved etterisolering av bygg anbefales det å isolere veggene før vinduene settes inn, siden veggene vil bli tykkere. De vinduene vi har kan vi kanskje beholdes noen år til og evt flytte/skiftes ut senere?

Enova gir støtte både til isolering av vegger og skifte av vinduer, samt tilskudd til prosjektering av jobben. Forslagsstiller er klar over at dette vil være en stor økonomisk belastning for sameiet, men at det er viktig at man planlegger på sikt og velger riktig rekkefølge for utbedring/rehabilitering. Fristene foreslås såpass korte, siden saken er tatt opp på generalforsamling ved tidligere anledninger, og slik at igangsetting kan foretas i innværende år. Det foreslås derfor flere vedtak uten hensikt om at alt gjennomføres samtidig.

Forslag til vedtak 1

Styret innhenter tilbud på etterisolering av langveggene med frist 1.6.2023 og innkaller til ekstraordinær generalforsamling senest 15.6.2023 der det fremlegges forslag til leverandør, finansieringsplan og fremdriftsplan.

Forslag til vedtak 2

Styret innhenter tilbud av leverandør på vinduer og dører med frist 1.6.2023, velger type/merke og innkaller til ekstraordinær generalforsamling senest 15.6.2023 der det fremlegges forslag leverandør, finansieringsplan og fremdriftsplan.

Forslag til vedtak

Styret beslutter type/merke på vinduer og dører sameiet skal bruke med frist 1.6.2023 og legger fram dette på ekstraordinær generalforsamling senest 15.6.2023.

Forslag til vedtak

Styret kartlegger hvilke sameiere som ønsker å skifte ut vinduer og dører samtidig som veggene etterisoleres. Frist for kartlegging 15.9.2023.

Sameiere som velger å skifte senere må bruke samme type vinduer og dører som styret innhenter anbud på.

Mvh Trude Andersen, mob.: 95959542, mail: fru.andersen@getmail.no

Styrets innstilling og forslag til vedtak**Innstilling:**

Styret har vært i kontakt med Selvaag for å få informasjon om etterisolering og hvorvidt dette bør gjøres samtidig med utskifting av vinduer og dører.

Tilbakemeldingen fra Selvaag er at etterisolering av vegger kan utføres uavhengig av utskifting av vindu. Men dersom man etterisolerer i samme prosjekt som vindusutskifting vil vinduene bli flyttet ut i vegglivet og en får mindre vindusmyg.

Veggene har en U-verdi på ca 0,4, de fleste leilighetene har originale vinduer med en U-verdi på 2,4. Nye vinduer har en U-verdi på 1. Dette viser at veggene har en mye bedre U-verdi generelt enn vindusflatene og derfor er varmetapet gjennom vinduene størst.

På spørsmål om Selvaag vil anbefale at etterisolering og utskifting av vindu/dør gjøres samtidig svarte de at det helt klart er kostnadsbesparende å ta det samtidig i et felles prosjekt i forhold til rigg, drift, administrasjon mm, men at vindus- og dørutskifting ikke krever stillas.

Selvaag antar en ekstrakostnad på 15-17 millioner kr inkl. mva for etterisolering.

Eierseksjonsloven §32 fastslår at det er sameiet som har ansvar for utskifting av vindu og dør:

"Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører."

Det betyr at det er sameiet som er ansvarlig for utskifting av vinduer og dører, og som også må ta kostnaden på det. Det kan ikke overlates til den enkelte eier om utskifting i eiers leilighet skal utføres.

Å bytte ut vinduer og dører enkeltvis er veldig dyrt og ikke noe vi ønsker å gjøre bortsett fra når det er helt nødvendig pga. skader.

Forslagene som omhandler utskifting av vinduer og dører dekkes av forslag nr 7 fra styret. Styret vurderer at det vil bli for kostbart å gjennomføre etterisolering samtidig med utskifting av vinduer og dører.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar ikke forslaget.

Forslag Nr. 5: Oppdatering av husordensregler



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERRASSE

Endret:
26.4.1996
29.4.1997
17.4.2023

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS

1.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2.

Styret kan gjennom rundskriv eller andre meldinger til beboerne foreta midlertidige endringer eller tilføyinger i husordensreglene. Dette må endelig vedtas på følgende sameiermøte.

3.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig.

4.

Motorisert ferdsel på gangveiene er ikke tillatt. Det samme gjelder også unødvendig kjøring på veiene til blokkene. Farten skal her holdes i gangfart. Farten i garasjene skal holdes under 15 km/t.

Parkering, herunder bilvask, skifting av dekk o.l., er ikke tillatt på veier, gangveier og plener. Utvendig vask av bil i garasjene er ikke tillatt. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester. Det vises for øvrig til parkeringsbestemmelsene.

5.

A: Søppelcontainerne skal kun brukes til husholdningsavfall, som må innpakkes slik at søppelet ikke faller ut. Er en av containerne full, skal annen container benyttes, slik at



lokket kan lukkes. Dette for at fugl og rotter ikke skal få tilgang til avfallet. Alt annet avfall skal leveres på kommunens gjenbruksstasjoner som har rutiner på mottagelse av dette. Sjøppl skal ikke settes utenfor sjøpplcontainerne eller utenfor utgangsdøren. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i containerne.

B: Garasjeplassen er kun til oppbevaring av bil, motorsykkel og sykler. Brennbare ting og væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt å lagre i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel på eiers regning. Det er heller ikke tillatt å kaste dette i sameiets sjøpplkasser

Gule sekker som settes ut ved oppussing skal markeres med seksjonsnummer og må fjernes i løpet av kort tid.

6.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

7.

Det må ikke holdes dyr som er til ulempe for andre beboere i leilighetene. Dyr må holdes i bånd på sameiets område, og skal holdes utenfor barns lekeplasser. Ekskrementer må fjernes.

8.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

9.

Beboerne plikter å sørge for ro i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Støy som er forårsaket av håndverksmessig arbeid skal begrenses til følgende tider:

-07.00 – 21.00 på hverdager

-08.00 – 18.00 på lørdager

Det skal være ro på søndager og andre helligdager.

Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkonger vil kunne forstyrre beboerne.

Banking og risting av tepper fra terrasser og balkonger er ikke tillatt.

Tørking av tøy på terrassene og balkong må skje maksimum 1 meter over gulv.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling. Av hensyn til bl.a. brannfare er det kun tillatt med gass/elektrisk grill på terrasse og balkong.



Ved vask av terrassegulv og vinduer eller ved annen vannbruk, må man forholde seg slik at vann ikke renner via overløpet/flomløpet og ned på naboens terrasse. Terrasserennen må til enhver tid holdes fri for hindringer og avløp/nedløp må være åpent slik at vann kan renne der. Blomsterkassens utløp for drenering skal ledes til terrasserennen. Beplantingen må være av en slik art at den ikke medfører ulempe eller belastning for naboer under eller over.

10

Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppganger og kjellerganger, med unntak av barnevogner og hjelpemidler for funksjonshemmede på anviste plasser.

Sykler skal stå i sportsboder, sykkelboder, i kjellerrom under 104-106 eller på private områder i tilknytning til seksjonen samt i sykkelstativ ute. Sportsutstyr, leker og private ting må ikke plasseres i kjellerganger eller på fellesarealer.

Beboerne plikter å holde oppgangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Det er strengt forbudt å kaste sneiper, snusrester og annet avfall over kanten på terrassen eller gjennom vinduer slik at det kommer ned på fellesarealet.

11

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, antenner, skilt eller andre utvendige innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

12

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Det er pga. av brannfare ikke tillatt å koble vifter til luftkanaler. Bare kaldt vann skal kobles til vaske- og oppvaskmaskiner.

Legging av parkett eller annet hardt gulvbelegg i leilighetene må skje på håndverksmessig måte (flytende), etter godkjenning fra styret.

13.

På postkasser og ringetablåer skal det kun benyttes skilt i.h.t. sameiets standard til enhver tid. Postkasseskilt skal inneholde seksjonsnummer.

Styrets innstilling og forslag til vedtak**Innstilling:**

Styret fikk på årsmøte 2022 fullmakt til å revidere/oppdatere sameiets husordensregler, da disse ikke er oppdatert siden 1997.

Forslag til nye husordensregler er sendt ut på høring til beboerne og de oppdaterte forslaget er vedlagt i innkallingen til årsmøtet.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar oppdaterte husordensregler for Nygård Terrasse BS.

Forslag Nr. 6

Årsmøtet 2022 vedtok at styret skulle utrede muligheter for installasjon av varmepumper i boligsameiets leiligheter og at det skulle utarbeides retningslinjer/regler for hvordan de kan installeres.

Styret har undersøkt muligheten for varmepumper. Det er i den forbindelse gjort befaringer i sameiet.

Utvendig vil en varmepumpe måtte stå på terrassen og på et bakkestativ som måler 95x80x30 (HxBxD cm). Utvendig støynivå vil være ca 50 db når det er nytt og nymontert. For å sikre oss at varmepumpene vedlikeholdes jevnlig og at eventuelle nye eiere følger opp må dette inn som vedtektsendringer i sameiets vedtekter av følgende grunner:

- Endring av bruk av fellesareal. Balkongene er sameiets fellesareal. Eierne har eksklusiv bruksrett.
- Endring av fasade.

I tillegg må vilkår for vedlikehold, bruk og montering legges inn i vedtektene.

Vedtektene må også inneholde vilkår for at årsmøtet må ha mulighet, på et senere tidspunkt, å bestemme at varmepumpene skal fjernes, og fasaden tilbakestilles til original stand, begge for eiers egen regning.

Styret har også vært i kontakt med Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune og dette er fasadeendring der hver enkelt beboer må søke til Oslo kommune.

Styrets innstilling og forslag til vedtak**Innstilling:**

Vi mener at støynivået kan bli en utfordring for nabobeboerne til seksjonen som velger å sette opp varmepumpe.

Fremtidige styrer vil måtte bruke mye av sine ressurser på å følge opp at beboerne utfører vedlikehold. Det vil heller ikke være urimelig at det blir klager på forholdene til styret.

Det utvendige anlegget vil være synlig på terrassene, og vil i tillegg ta en del plass.

Styret anbefaler at varmepumper ikke skal monteres. Vi ber årsmøtet ta stilling til to forslag til vedtak som må settes opp mot hverandre. Om varmepumper ikke kan monteres eller om vi skal endre vedtektene slik at vi kan få inn krav om montering og vedlikehold av varmepumper.

Forslag til vedtak:

1: Årsmøtet vedtar at varmepumper kan ikke monteres i boligsameiets leiligheter.

2: Årsmøtet vedtar at varmepumper kan monteres etter søknad til styret. Styret utarbeider retningslinjer om blant annet plassering, støy mm. Vedtektene endres som følger (endringer i rød, fet skrift):

3-1 rett til bruk

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, endre farger, utskiftning av vindusglass, knytte kjøkkenventilator til avtrekk eller til friluft, eller liknende.
- Antenner kan etter godkjenning monteres inntil vegg på terrasser og verandaer i en maks øvre høyde på 1 meter målt fra gulv.
- **Varmepumper kan installeres etter retningslinjer gitt fra styret. Retningslinjene skal inneholde type og størrelse på utvendig del av varmpumpe samt støynivå. Varmepumpene skal vedlikeholdes årlig, og seksjonseier har ansvar for at vedlikeholdet utføres. Dersom vedlikehold ikke følges opp kan styret kreve at varmpumpene skal fjernes for seksjonseiers kostnad.**
- Beboere som skal anskaffe eller skifte terrassemarkise, må kjøpe markiser i hel lengde 6 meter. Dette gjelder kun terrassesiden.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates. **Årsmøtet kan beslutte at installasjoner skal fjernes og fasader tilbakestilles for seksjonseiers egen kostnad.**

Forslag Nr. 7: Utskifting av vinduer og dører

Styret fikk i oppdrag på årsmøtet 2022 å innhente tilbud fra leverandører som kan påta seg oppdraget med å skifte ut vinduer og dører i sameiet, og fremme forslag om valg av leverandør, finansiering og fremdriftsplan på et ekstraordinært årsmøte. Styret forespurte tilbud fra flere leverandører, men grunnet høy inflasjon og usikre priser på råvarer ville ikke leverandørene gi tilbud og saken ble utsatt til årsmøtet 2023.

Tilbud

Styret inngikk i januar 2023 en avtale med Selvaag der de påtok seg ansvaret som totalentreprenør for prosjektet.

Selvaag har innhentet anbud fra flere leverandører og har innstilt på Palmgren som leverandør.

Styret er enig i vurderingen og støtter innstillingen.

Sammen med tilbudssum fra tilbyderne, riggfasiliteter og byggeplass -administrasjon fra Selvaag **Prosjekt, påslag og moms er totalsummen estimert til kr 13 591 752,- inkl. mva.**

Energi og kostnadsbesparelser - estimat

Dagens vinduer og dører har en U-verdi på ca 2.5. Disse byttes ut med nye med en U-verdi på ca 1.

U-verdien er et mål på hvor godt produktet isolerer. Et vindu som isolerer bra har lav U-verdi.

Et grovt estimat med gjennomsnitt på 10m² vindusflate pr. leilighet gir denne beregningen.

Dagens U-verdi 2.5 Wm²/K
Ny U-verdi 1 Wm²/K
Antall overflate glass 1650 m²
Pris per kWh 137 øre/kWh

År	Redusert strømforbruk	Redusert kostnad
1	226 217 kWh	kr 309 918
3	678 625 kWh	kr 929 753
5	1 131 087 kWh	kr 1 549 589
10	2 262 174 kWh	kr 3 099 178
20	4 524 347 kWh	kr 6 198 356
30	6 786 521 kWh	kr 9 297 533

Tilskudd fra Oslo Kommune

Styret har undersøkt mulighetene for tilskudd fra Oslo kommune og det er mulig å søke om støtte til etterisolering og utskifting av ytterdører og vinduer samt støtte til rådgivning. Utfordringen er kravene som stilles for å få tilskudd:

«Det er en forutsetning for å motta tilskudd at dere følger krav til U-verdi i tabell 2 (energitiltak) i §14-2 i Byggteknisk forskrift (Tek17). U-verdier skal beregnes som gjennomsnitt for de ulike bygningsdelene. Det vil si at følgende krav til U-verdi må oppfylles for å kunne motta tilskudd gjennom denne ordningen:

- U-verdi på under 0,80 W/m²K for vinduer og dører, inkludert karm, sprosser etc.»

Styret sendte en forespørsel til Selvaag om dette var mulig å få til og fikk til svar at det ikke vil lønne seg.

«Dette har med ventilasjonssystemet deres å gjøre, da dere har mekanisk avtrekk, trekkes til-luften fra åpninger og utettheter i konstruksjonen.

Vinduer med U-verdi = 0,8 kWh/m² er beregnet for passivhus og har ikke spalteventiler og er dermed helt tette. For å kompensere for dette måtte det installeres ventiler i fasaden, og da er en like langt nå det gjelder energisparing.

En kan godt si at vinduer med U-verdi = 0,8 krever balansert ventilasjon.

Dessuten ville vinduer med U-verdi 0,8 kondensere (dugg), og en kan oppleve utvendig ising på vindusruta om vinteren.

Om en etterisolerer, som har vært et tema, må en etablere lufteventiler for å kompensere for undertrykket som oppstår i seksjonene, det eller installere balansert ventilasjon.

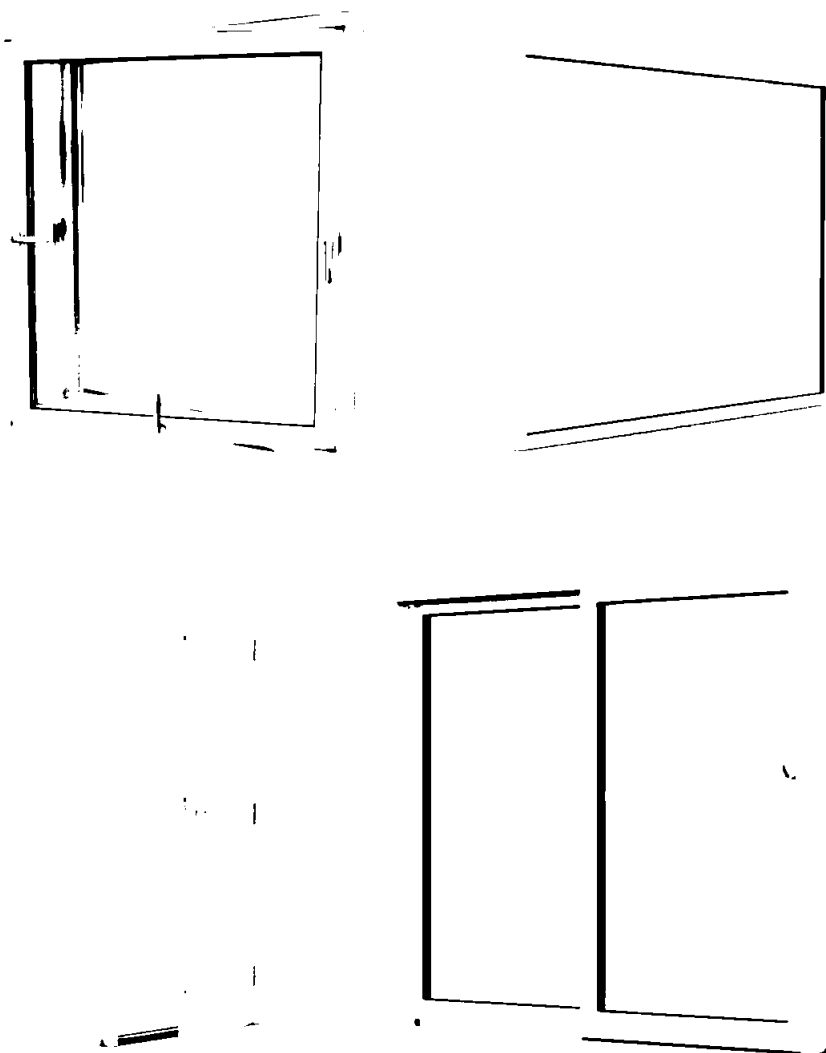
Når det gjelder støtteordning er det svært begrenset støttebeløp som gis fra Oslo kommune ved klimafondet. (først til mølla prinsippet).

Og om en fått innvilget støtte, så tilsvarer støttebeløp ikke forskjellen mellom vinduer med U-verdi = 0,8 og vinduer med U-verdi = 1 som tiltenkt."

Valg av vindu og dør

I tilbudet ligger følgende produkter:

- NorDan Sikkerhetsvindu er et innadslående, toveissvingende vindu med tre ulike luftstillinger og full åpning som muliggjør utvendig vask innenfra.
- NorDan Fast karm - kan ikke åpnes.
- NorDan Balkongdør
- NorDan Skyvedør 2-fløyet



Fargevalgene følger de eksisterende vindu og dører som skiftes ut.

Gjennomføring

Arbeidene kan startes opp i medio august grunnet ca. 10 ukers leveringstid på vindusleveransen og prosjektet vil ha en varighet på ca. 5 måneder.

**Opsjon på skyvedør**

Pris til beboere er som følger:

3-lags skyvedør (sikkerhetsglass), størrelse (bxh) 2678x1968mm ca. Kr 65.000, - inkl. mva.

3-lags skyvedør (sikkerhetsglass), størrelse (bxh) 2068x1968mm ca. Kr 55.000, - inkl. mva.

Eiere som benytter seg av opsjon med skyvedør vil få en kompensasjon tilsvarende kostnaden for et vindu og en dør.

Kompensasjon for eksisterende skyvedører

En del eiere anskaffet på egen kostnad skyvedører i forbindelse med rehabiliteringsprosjektet i 2018/19.

Styret mener disse må kompenseres tilsvarende nye skyvedører siden det vil spare sameiet for utskifting av et vindu og en dør.

Finansiering

Prosjektet må finansieres med låneopptak.

Styret har innhentet tilbud fra OBOS-banken på kr 15.000.000 med nedbetalingstid på 30 år.

Dette er estimatet for tilbudet og kompensasjon for eksisterende skyvedører.

Nominell rente er 5,35 % pr år, men denne vil sannsynligvis stige.

Med angitt rente og nedbetalingstid gir det et månedsbeløp på kr 80.813, totalt kr 1.005.756 pr år.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utskifting av dører og vinduer i henhold til angitt plan.

Årsmøtet gir styret myndighet til å ta opp lån i henhold til finansieringsplanen.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Elin Hoel Etterstadsletta 88

Ernst Erik Hempel Etterstadsletta 90

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tone Elisabeth Fagerbakk Etterstadsletta 108

Marianne Ihle Krogstad Etterstadsletta 96

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Venche Iren Fagerbakk Etterstadsletta 106

I valgkomiteen for Nygård Terrasse Boligsameie

Venche Iren Fagerbakk
Randi Legesse



1203 Nygård Terrasse Boligsameie

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.