



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 005 929
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARDSHAGEN
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 508 475	1 528 941
Sum inntekter		1 508 475	1 528 941
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	75 304
Annen driftskostnad		1 382 649	1 464 415
Sum kostnader		1 457 955	1 539 719
Driftsresultat		50 520	-10 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 463	16 736
Sum finansinntekter		9 463	16 736
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 463	16 736
Ordinært resultat før skattekostnad		59 983	5 958
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 983	5 958
Årsresultat		59 983	5 958
Totalresultat		59 983	5 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 983	5 958
Sum overføringer og disponeringer		59 983	5 958



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 985	59 184
Andre fordringer		156 767	137 608
Sum fordringer		161 752	196 792
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 686	2 086 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 686	2 086 367
Sum omløpsmidler		2 182 438	2 283 159
SUM EIENDELER		2 182 438	2 283 159

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 064 200	2 004 217
Sum opptjent egenkapital		2 064 200	2 004 217
Sum egenkapital		2 064 200	2 004 217
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 174	269 079
Annen kortsiktig gjeld		22 064	9 863
Sum kortsiktig gjeld		118 238	278 942
Sum gjeld		118 238	278 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 182 438	2 283 159



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479329

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 005 929
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARDSHAGEN
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 913 005 929
SAMEIET NYGAARDSHAGEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 508 475	1 528 941
Sum inntekter		1 508 475	1 528 941
Kostnader			
Lønnskostnad		75 306	75 304
Annen driftskostnad		1 382 649	1 464 415
Sum kostnader		1 457 955	1 539 719
Driftsresultat		50 520	-10 778
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 463	16 736
Sum finansinntekter		9 463	16 736
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		9 463	16 736
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		59 983	5 958
Årsresultat		59 983	5 958
Totalresultat		59 983	5 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		59 983	5 958
Sum overføringer og disponeringer		59 983	5 958



Organisasjonsnr: 913 005 929
SAMEIET NYGAARDSHAGEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 985	59 184
Andre fordringer		156 767	137 608
Sum fordringer		161 752	196 792
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 686	2 086 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 020 686	2 086 367
Sum omløpsmidler		2 182 438	2 283 159
SUM EIENDELER		2 182 438	2 283 159
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 064 200	2 004 217
Sum opptjent egenkapital		2 064 200	2 004 217



Sum egenkapital	2 064 200	2 004 217
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	96 174	269 079
Annen kortsiktig gjeld	22 064	9 863
Sum kortsiktig gjeld	118 238	278 942
Sum gjeld	118 238	278 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 182 438	2 283 159



Organisasjonsnr: 913 005 929
SAMEIET NYGAARDSHAGEN

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Nygaardshagen

Velkommen til årsmøte, tirsdag 15. juni 2021 kl. 18:00 i Storgata 23, Sandnesporten.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Sameiet Nygaardshagen det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet 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 en stemme pr. boligseksjon, mens hver av næringsseksjonene kan avgis tre stemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Sameiet Nygaardshagen

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Nygaardshagen
avholdes tirsdag 15. juni 2021 kl. 18:00 i Storgata 23, Sandnesporten, Nye Jonas**

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

Styret legger fram sin innstilling på møtet

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Erik Tjemsland	Jærveien 18
Styremedlem	Gunnar Dysjaland	Safirveien 5
Styremedlem	Harald Andreas Hegerland	Jærveien 20
Styremedlem	Karen Marie Lønning	Jærveien 14
Styremedlem	Målfrid Irene Naustvik	Jærveien 16
Varamedlem	Sigrid Iversen	Jærveien 18
Varamedlem	Merete Skjelbred	Jærveien 18

Valgkomiteen

Valgkomiteen har bestått av sittende styre.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg.

Generelle opplysninger om Sameiet Nygaardshagen

Sameiet består av 52 seksjoner. Sameiet Nygaardshagen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913005929, og ligger i SANDNES kommune med følgende adresse Jærveien 14, 16, 18 og 20. Gårds- og bruksnummer : 111/345.

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



Sameiet Nygaardshagen

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Nygaardshagen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret la i første halvår ned mye arbeid for å sikre at utbygger v/totalentreprenør påtok seg ansvar for gjenværende garantiarbeider. Dette arbeidet omfattet:

- A. Utvendig fasade - flassing av maling og riss i overflate
- B. Sålbenkebeslag - renning utvendig under vindusbeslag
- C. Ståldører/branndører - rustskader
- D. Garasjeanlegg - vannlekkasjer fra P1 til P2; vanninntrenging fra utsiden i veggelementer som grenser til Jærveien/Storgata.

Samtlige garantiarbeider er enten gjennomført eller under gjennomføring. Det ble malt utvendig på trappehus for Jærveien 18 og 20 samt på enkelte andre fasadeelementer høsten 2020. Videre er lekkasjene i underetasjen søkt tettet i flere omganger høsten 2020. Resultatet er fortsatt noe usikkert, men forholdet har under observasjon. Nytt belegg på golvet i parkeringsanleggets første etasje ble lagt januar 2021. Hovedinngangsdørene i alle bygg ble tatt ut, sandblåst og malt på nytt omkring månedsskiftet februar/mars 2021. Sålbenkebeslagene planlegges skiftet ut 2. kvartal 2021.

Styret har i andre halvår arbeidet med å oppdatere vedlikeholdsplanen, tatt opp forhandlinger med eier av beboerparkeringsanlegget i underetasjen om overtakelse (det er nå enighet om å avslutte forhandlingene), videreført arbeidet med etablering av ladepunkter for el- og hybridbiler i underetasjen med grunnlagt i nylig vedtatte bestemmelser i eierseksjonsloven, påtatt seg arbeidet med å administrere beboerregisterering i nytt skiltgjenkjenningssystem for tilgang til parkeringsplassene i underetasjen, gitt høringsuttalelse til nabovarsel om nybygg på naboeiendommen Nygaardshusene, igangsatt tiltak for bekjempelse av skjeggkre i alle leiligheter, innhentet tilbud på fasadevask- og maling (utføres 2. kvartal 2021), forhandlet fram bedre vilkår på byggforsikring og forretningsføreravtale samt avdekket at sameiet over årene 2018 - 2020 har betalt inn kr 73 000 for mye til Sandnes Parkeringsdrift for leie/bruk av parkeringsplassene i underetasjen. Beløpet er kreditert (tilbakebetalt) i regnskap 2020.

Styrets innstilling:

Årsmøtet godkjenner styrets årsrapport for 2020.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Det vises til vedlagte årsregnskap.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 508 475.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 457 955.

Resultat

Årets resultat på kr 59 983 fremkommer i resultatregnskapet. Resultatet er påvirket av relativt høye kostnader til drift og vedlikehold av heisanlegget, brannsikring samt ekstraordinære tiltak til bekjempelse av skjeggkre. Tilbakebetaling av for mye innbetalt leiebeløp for parkeringsplasser har bidratt til at resultatet ble positivt. Resultatet foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 064 200.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 704 000. Beløpet omfatter også fasadevask og -maling.

Kommunale avgifter i Sandnes kommune

Det er i tråd med kommunens estimater budsjettet med kr 355 458.



Sameiet Nygaardshagen

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Det er budsjettert med kr 130 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nygaardshagen.

Lån

Sameiet Nygaardshagen har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a
Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettert med kr 78 000.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester, som sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styrets innstilling:

Årsmøtet godkjenner årsregnskap for 2020
Årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styret tilrår ingen endringer i godtgjørelsen.

Styrets innstilling:

Godtgjørelse til det sittende styret fastsettes til kr 66 000.

5. INNKOMNE FORSLAG

Det er kommet inn to forslag til behandling på årsmøtet fra beboere innen fristen 8. mars d.å.

A) Vask av vinduer

Styret vedtok under sin budsjettbehandling 5.11.2020 å redusere felles vindusvask fra tre til to ganger årlig. Vindusvask vil da gjennomføres i mars/april og september/oktober hvert år. Antatt besparelse på dette tiltaket utgjør ca kr 18 000. Tiltaket var et ledd i en



Sameiet Nygaardshagen

fullstendig gjennomgang av sameiets kostnader og inntekter som styret foretok, etter at garantiperioden på 5 år var utløpt. Sameiet har etter dette alt ansvar for løpende vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger. Det er styrets ansvar å forvalte økonomien på en forsvarlig måte. Det må over tid forventes økende kostnader til årlig vedlikehold samt periodevise ekstraordinære kostnader.

Det er styrets oppfatning at det syntes unødvendig å vaske vinduer i desember måned på den mørkeste årstiden med evt. frost/snø. Det var et enstemmig styre som fattet vedtaket. Det foreligger tilbakemeldinger fra beboere som har gitt uttrykk for at det forekommer helt unødvendig å vaske vinduer på denne årstiden - og det motsatte synspunktet, jf forslaget.

Ansvarlig for vask er styremedlem Karen Marie Lønning fra Jærveien 14.

Styret legger fram saken uten innstilling slik at årsmøtet kan avgjøre dette på selvstendig grunnlag.

Det vises for øvrig til vedlagte forslag fra Sigrid Iversen.

B) Velferdskasse for sameiet

Det er kommet inn forslag om å opprette velferdskasse med innbetaling av kr 5 pr leilighet pr måned. Forslaget er begrunnet i behov for en fast rutine for oppmerksomhet i forbindelse med dødsfall blant beboerne.

Styret har vurdert forslaget og slutter seg til at det foreligger behov for en fast rutine på dette området. Dette kan enkelt gjøres ved at det innen rammen av det ordinære budsjettet under budsjettposten for Andre driftskostnader hvert år avsettes kr 3 000 (Det foreslåtte beløp tilsvarer $(kr\ 5 \times 12 \times 48 = kr\ 2\ 880)$ på post for velferdskostnader til dette formålet.

Posten kan evt. etter styrets skjønn også disponeres i forbindelse med andre behov, men ikke brukes tilknyttet åremålsdager av ymse slag. Dette anses som et privat anliggende.

Forslagsstiller har sagt seg tilfreds med styrets opplegg for en fast rutine og har valgt å trekke eget forslag.

Styrets innstilling:

Årsmøtet tar til etterretning at styret etablerer en fast rutine for deltakelse på vegne av beboerne/naboer i sameiet Nygaardshagen i forbindelse med dødsfall/begravelser.

6. FORSLAG TIL TILFØYELSE I HUSORDENSREGLEMENTET (TILTAK FOR BEKJEMPELSE AV SKJEGGKRE O.L.)

Det ble høsten 2020 avdekket forekomster av skjeggkre i alle bygg og i de fleste bolig- og næringsseksjoner. I Nyhetsbrev februar 2021 - 1 ble seksjonseiere orientert om resultatet av kartleggingsarbeidet og utlegging av giftåte. Etter dette er det meldt tilbake om to mulige tilfelle av skjeggkreforekomst i leilighet. Det er lagt ut giftåte på ny i disse leilighetene.



Sameiet Nygaardshagen

Det kan regnes som relativt sannsynlig at skjeggkre vil komme tilbake i enkelte leiligheter med etterfølgende oppblomstring og spredning til nye leiligheter. Skjeggkre lar seg neppe bekjempe av den enkelte, men vil måtte anses som et sameieproblem og vil følgelig kreve felles, samordnet innsats dersom ambisjonsnivået skal være å holde forekomstene nede på et akseptabelt (og tilnærmet usynlig) nivå.

Styret har kommet fram til at det mest formålstjenlige vil være å ta årlige stikkprøvekontroller ved å sette ut limfeller i utvalgte leiligheter, sette inn tiltak (legge ut giftåte) når det meldes fra om forekomster i den enkelte leilighet/næringsseksjon og ha beredskap for omfattende innsats dersom det skulle forekomme mer omfattende oppblomstring. Årlig kostnad kan anslås til kr 10 000 - kr 25 000 (eller kr 200 - kr 500 pr seksjon). Fram til nå har skjeggkrebekjempelsen kostet sameiet ca kr 100 000.

Styrets innstilling

Årsmøtet tar til etterretning styrets tiltak for årlig bekjempelse av skjeggkre.

For å skape et formelt grunnlag og god forankring tilrår videre styret årsmøtet å gjøre følgende tilføyelse i Husordensreglementets 6 Vedlikehold:

«Seksjonseierne plikter å informere styret omgående om observasjoner av skadedyr (rotter, mus, maur, skjeggkre, andre insekter etc.). Om nødvendig vil styret be vaktmester eller spesialfirma bistå i bekjempelse.

Pakk ut utendørs og frakt umiddelbart pappesker og annen emballasje til avfallnedkastet. Støvsug møbler grundig ved nyinnkjøp og/eller flytting. Foreta jevnlig og grundig støvsuging og tørrmopping av egen seksjon. Støvsug møbler, kofferter etc grundig ved nyinnkjøp, flytting eller tilbakekomst fra reiser.»

8. PARKERING - RESEKSJONERING

Sameiet Nygaardshagen ble opprinnelig etablert i 2013 med 52 seksjoner - 48 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner (seksjonene 49 (parkeringsetasjene) og 50, 51 og 52 (næringsarealene i Jærveien 18 og 20). I vedtektene fikk boligseksjonene en stemme hver og næringsseksjonene tre stemmer hver på årsmøtet. I 2017 ble parkeringsseksjon 49 splittet opp (reseksjonert) i to - underetasjen ble seksjon nr 49 (og med nystiftet selskap NYP2 AS som eier) og det offentlige parkeringsanlegget i første etasje ble nyopprettet seksjon nr 53 (med Nygaardshagen Parkering AS (kommunalt aksjeselskap) som eier). Denne reseksjoneringen ga som resultat at stemmetallet økte fra 3 til 6 stemmer på årsmøtet - fordelt med tre hver til parkeringsseksjonene. Dette krever årsmøtets samtykke i følge eierseksjonslovens § 20, andre ledd og ble ikke forelagt årsmøtet. I 2017 var da antall næringsseksjoner økt fra 4 til 5.

I følge grunnboken ble seksjon nr 50 slått sammen med (reseksjonert) seksjon nr 51 i 2019; begge lokalisert til Jærveien 18, 1. etasje. Dette medførte at sameiebrøken til seksjon nr 50 økte fra 145/8869 til 239/8869, mens stemmetallet for seksjon nr 50 fortsatt var 3 (seksjon 51 er nå slettet og det samme er stemmetallet). Antall næringsseksjoner var igjen tilbake til 4 (som opprinnelig).



Sameiet Nygaardshagen

Det samlede stemmetallet pt for næringsseksjonene er således ihht dagens vedtekter 12 og følgelig lik det samlede stemmetallet som gjaldt ved sameiets etablering i 2013. Vi er m.a.o. kommet tilbake til utgangspunktet hva gjelder det samlede stemmetallet for næringsseksjonen på sameiets årsmøter. Det er likevel grunn for sameiet/seksjonseierne å merke seg lovens krav om at reseksjonering av seksjoner som gir økt stemmetall krever årsmøtets samtykke.

På årsmøtet vil det videre bli redegjort nærmere for den videre drift av beboerparkeringen i underetasjen (forhandlinger om sameiets evt. overtakelse av anlegget er avsluttet i full forståelse mellom begge parter). Det vil også bli orientert om tilføyelsene i eierseksjonsloven om seksjonseierens rett til å kreve ladepunkter etablert og status for arbeidet med å få til en ladeløsning.

Styrets innstilling:

Årsmøtet tar til etterretning at den sameiets seksjon nr 49 er blitt reseksjonert til seksjonene 49 og 53 (tinglyst i 2017) samt at seksjon 51 er blitt sammenføydd med seksjon 50 (tinglyst i 2019).

7. VALG AV TILLITSVALGTE

Årsmøtet skal ihht vedtektenes § 10 foreta disse valgene

- A) Valg av styreleder for ett år blant styrets faste medlemmer
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år - en bosatt i Jærveien 20 og en representant fra næringsseksjonene
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for [antall år] år foreslås:

Erik Tjemsland Jærveien 18 (gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Harald Hegerland Jærveien 20 (gjenvalg)

Gunnar Dysjaland Solaveien 11 (gjenvalg)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Karen Marie Lønning Jærveien 14

Målfrid Naustvik Jærveien 16

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Merete Skjelbred Jærveien 18



Sameiet Nygaardshagen

2. Irene Berge Jærveien 16

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Det sittende styret

Sandnes, 16. mars 2021
Styret i Sameiet Nygaardshagen

Erik Tjemsland Gunnar Dysjaland Harald Andreas Hegerland Karen Marie
Lønning Målfrid Irene Naustvik

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Annen informasjon om sameiet

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i EIKA FORSIKRING AS med polisenummer 4916918. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier 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 slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



SAMEIET NYGAARDSHAGEN
ORG.NR. 913 005 929, KUNDENR. 1703

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 487 465	1 508 592	1 509 000	1 624 000
Andre inntekter	3	21 010	20 349	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 508 475	1 528 941	1 559 000	1 674 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 306	-9 306	-9 306	-9 306
Styrehonorar	5	-66 000	-65 998	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-4 625	-4 625	-4 500	-5 000
Forretningsførerhonorar		-87 555	-85 088	-87 200	-78 000
Konsulenthonorar	7	-2 182	-1 103	-2 000	-2 000
Drift og vedlikehold	8	-431 964	-640 683	-382 000	-1 704 000
Forsikringer		-115 158	-83 715	-122 400	-130 000
Kommunale avgifter	9	-318 394	-311 440	-340 000	-355 458
Energi/fyring		-37 651	-55 348	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 024	-57 024	-57 024	-57 024
Andre driftskostnader	10	-328 096	-225 391	-266 400	-249 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 457 955	-1 539 719	-1 406 830	-2 726 688
DRIFTSRESULTAT		50 520	-10 778	152 170	-1 052 688
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	9 463	16 736	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 463	16 736	0	0
ÅRSRESULTAT		59 983	5 958	152 170	-1 052 688
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		59 983	5 958		



SAMEIET NYGAARDSHAGEN
ORG.NR. 913 005 929, KUNDENR. 1703

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		128	8 477
Kundefordringer		4 985	59 184
Forskuddsbetalte kostnader		118 622	129 131
Andre kortsiktige fordringer	12	38 017	0
Driftskonto OBOS-banken		37 417	161 003
Sparekonto OBOS-banken		1 983 268	1 925 364
SUM OMLØPSMIDLER		2 182 438	2 283 159
SUM EIENDELER		2 182 438	2 283 159
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 064 200	2 004 217
SUM EGENKAPITAL		2 064 200	2 004 217
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 476	9 863
Leverandørgjeld		96 174	269 079
Annen kortsiktig gjeld	13	9 588	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		118 238	278 942
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 182 438	2 283 159
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 16. 3. 2021
Styret i Sameiet Nygaardshagen

Erik Tjemsland /s/

Gunnar Dysjaland /s/



Harald Andreas Hegerland /s/

Karen Marie Lønning /s/

Målfrid Irene Naustvik /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**INNKRREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	558 684
Felleskostnader	542 261
Garasje	150 000
Kommunal avgift	147 312
Kabel-tv	57 024
Felleskostnader	32 184
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	1 487 465

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Sandnes Parkering, andel felleskostnader	21 010
SUM ANDRE INNETEKTER	21 010

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 306
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 306



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 2019/2020, og er på kr 66 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 625.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS BBL	-1 260
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-922
SUM KONSULENTHONORAR	-2 182

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-27 741
Drift/vedlikehold elektro	-9 699
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-22 414
Drift/vedlikehold heisanlegg	-136 749
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 191
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-204 250
Drift/vedlikehold garasjeanlegg, tilbakebetalt tidligere år	73 078
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-431 964

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-62 486
Avløpsavgift	-110 558
Renovasjonsavgift	-145 350
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-318 394

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-81 400
Driftsmateriell	-2 191
Vaktmestertjenester	-197 574
Vakthold	-8 003
Renhold ved firmaer	-28 871
Trykksaker	-955
Andre kontorkostnader	-747



Porto	-2 090
Bank- og kortgebyr	-3 140
Velferdskostnader	-627
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-328 096

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	64
Renter av sparekonto i OBOS-banken	9 119
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	280
SUM FINANSINNTEKTER	9 463

NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Sandnes Kommune	38 017
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	38 017

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-70
Påløpte kostnader	-9 518
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 588



Til årsmøtet i Sameiet Nygaardshagen

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nygaardshagens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

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



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Nygaardshagen



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 03. juni 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Sandnes 2. mars 2021

**Til Sameiet Nygaardshagen
Ved leder Erik Tjemsland**

Forslag til årsmøte 27. april.

Vask av vinduer.

Ønsker at den avtalen vi har av vask av vinduer pr. i dag, april, august og desember fortsetter.

**2. ganger i året blir altfor lite for oss beboere som ikke kan vaske selv.
Alt koster, men trivsel er og noe.**

Vennlig hilsen

Signid Iversen.

**Signid Iversen, leilighet nr. 401,
Jærveien 18**