



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 851 383 042
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 10.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 643	2 674 897
Sum inntekter		2 859 643	2 674 897
Kostnader			
Lønnskostnad		156 484	216 790
Annen driftskostnad		7 970 255	1 963 819
Sum kostnader		8 126 739	2 180 609
Driftsresultat		-5 267 096	494 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 215	553
Sum finansinntekter		1 215	553
Annen finanskostnad		139 873	83 636
Sum finanskostnader		139 873	83 636
Netto finans		-138 658	-83 083
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 405 754	411 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 405 754	411 205
Årsresultat		-5 405 754	411 205
Totalresultat		-5 405 754	411 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 405 754	411 205
Sum overføringer og disponeringer		-5 405 754	411 205



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 337 321	6 337 321
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		6 337 322	6 337 322
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 337 322	6 337 322
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 234	2 234
Andre fordringer		3 602	306 464
Sum fordringer		5 836	308 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 150 758	800 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 150 758	800 158
Sum omløpsmidler		9 156 593	1 108 855
SUM EIENDELER		15 493 916	7 446 178



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400
Sum innskutt egenkapital		6 400	6 400
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			3 322 757
Udekket tap		2 082 997	
Sum opptjent egenkapital		-2 082 997	3 322 757
Sum egenkapital		-2 076 597	3 329 157
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 416 985	2 953 924
Øvrig langsiktig gjeld		697 600	697 600
Sum annen langsiktig gjeld		16 114 585	3 651 524
Sum langsiktig gjeld		16 114 585	3 651 524
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 516	517
Leverandørgjeld		1 377 396	446 004
Skyldige offentlige avgifter		441	
Annen kortsiktig gjeld		76 574	18 976
Sum kortsiktig gjeld		1 455 927	465 497
Sum gjeld		17 570 512	4 117 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 493 916	7 446 178



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446764

Enheten

Organisasjonsnummer: 851 383 042
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: NYEGÅRDEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

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, 05.07.2021



Organisasjonsnr: 851 383 042
NYEGÅRDEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 859 643	2 674 897
Sum inntekter		2 859 643	2 674 897
Kostnader			
Lønnskostnad		156 484	216 790
Annen driftskostnad		7 970 255	1 963 819
Sum kostnader		8 126 739	2 180 609
Driftsresultat		-5 267 096	494 288
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 215	553
Sum finansinntekter		1 215	553
Annen finanskostnad		139 873	83 636
Sum finanskostnader		139 873	83 636
Netto finans		-138 658	-83 083
Ordinært resultat før skattekostnad		-5 405 754	411 205
Ordinært resultat etter skattekostnad		-5 405 754	411 205
Årsresultat		-5 405 754	411 205
Totalresultat		-5 405 754	411 205
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 405 754	411 205
Sum overføringer og disponeringer		-5 405 754	411 205



Organisasjonsnr: 851 383 042
NYEGÅRDEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 337 321	6 337 321
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		6 337 322	6 337 322
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 337 322	6 337 322
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 234	2 234
Andre fordringer		3 602	306 464
Sum fordringer		5 836	308 698
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 150 758	800 158
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 150 758	800 158
Sum omløpsmidler		9 156 593	1 108 855
SUM EIENDELER		15 493 916	7 446 178
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		6 400	6 400



Sum innskutt egenkapital	6 400	6 400
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		3 322 757
Udekket tap	2 082 997	
Sum opptjent egenkapital	-2 082 997	3 322 757
Sum egenkapital	-2 076 597	3 329 157
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	15 416 985	2 953 924
Øvrig langsiktig gjeld	697 600	697 600
Sum annen langsiktig gjeld	16 114 585	3 651 524
Sum langsiktig gjeld	16 114 585	3 651 524
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 516	517
Leverandørgjeld	1 377 396	446 004
Skyldige offentlige avgifter	441	
Annen kortsiktig gjeld	76 574	18 976
Sum kortsiktig gjeld	1 455 927	465 497
Sum gjeld	17 570 512	4 117 021
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 493 916	7 446 178



Organisasjonsnr: 851 383 042
NYEGÅRDEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

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:
0.75

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



Årsmøte 2021

Nyegården Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 3. mai - 6. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nyegården Borettslag. Avstemningen åpner 3. mai kl. 08:00 og lukker 6. mai kl. 12:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/6109>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av vedtektene
6. Fjerning av parsell hage
7. Parkeringsplass
8. Valg av tillitsvalgte
9. Delgegert til Obos Genralforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Nyegården Borettslag

Renate Berntsen Hansen

Hanne Hanøy Nilsen

John Anders Finstad



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hanne Hanøy Nilsen og David Hammersland er valgt som protokollvitne.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Årets resultat er negativ med kr 5 405 754.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Og resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport og årsregnskap 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Renate Berntsen Hansen	Monrad Mjeldes Vei 26
Nestleder	Hanne Hanøy Nilsen	Monrad Mjeldes Vei 26
Styremedlem/sekretær	John Anders Finstad	Monrad Mjeldes Vei 18
Styremedlem	David Hammersland	Fratrådt i styreperioden
Styremedlem	Robin Bjerkens	Fratrådt i styreperioden
Varamedlem	Tove Willoch Hellem	Torgny Segerstedts Vei 71
Varamedlem	Katrine Nilsen	Monrad Mjeldes Vei 24

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Renate Berntsen Hansen	Monrad Mjeldes Vei 26
Varadelegert	Robin Bjerknes	Klauvsteinen 131

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Nyegården Borettslag

Borettslaget består av 64 andelsleiligheter.

Nyegården Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 851383042, og ligger i BERGEN kommune med følgende adresse:

Monrad Mjeldes Vei 12 - 26

Gårds- og bruksnummer:
154 734

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nyegården Borettslag 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. Borettslagets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

- Jevnlige styremøter
- Rehabilitering av fremside fasaden
- Byttet nettleverandøren fra Telenor til Telia
- Gjennført HMS runder
- Markert nødutganger i kjeller med skilter
- Fulgt opp leverandører og kontrakter
- Hatt diverse leverandører på befaring i forbindelse med diverse oppgraderinger
- Svart på henvendelser fra beboere
- Etablert lettere løsning for bruken av vaskerom (tavler) samt vedlikeholdt og driftet vaskerom
- Rentox har bekjempet skjeggkre i borettslaget
- Deltatt på byggemøter i forbindelse med rehabilitering
- Ryddet og fjernet diverse søppel i borettslaget
- Bestilt containere til borettslaget

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 859 643.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 8 126 739.

Dette er kr 5 996 939 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større rehabilitering.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 5 405 754 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 7 700 666 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

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 generalforsamlingen 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 17 429 600 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av fasade.

Kommunale avgifter i BERGEN kommune

Kommunale avgifter er beregnet til kr 646 000.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 7 270. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nyegården Borettslag.

Lån

Nyegården Borettslag har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er beregnet med økning 2,3 prosent.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

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

Driften i 2021 forutsetter en gjennomsnittlig økning av felleskostnadene på 8,3 % fra 1.01.2021. I tillegg ser styret at det er nødvendig å ta opp lån for å dekke de planlagte drifts- og vedlikeholdsoppgavene.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Nyegården Borettslag

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2020 Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Nyegården Borettslag sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 5 405 754. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets 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 (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 borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser 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 består av årsrapport og budsjett, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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



Revisorgruppen

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

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

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



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 øvrige 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 borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Bergen, den 15. april 2021
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



NYEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 851 383 042, KUNDENR. 6109

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	643 358	267 897	643 358	7 700 666
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-5 405 754	411 205	629 000	-16 742 000
Fradrag for gjennomført påkostn.	0	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån 18	15 416 985	300 000	0	10 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-2 953 924	-335 743	-381 000	-522 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	7 057 308	375 462	248 000	-7 264 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 700 666	643 358	891 359	436 666

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 156 593	1 108 855
Kortsiktig gjeld	-1 455 927	-465 497
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	7 700 666	643 358



Nyegården Borettslag

NYEGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 851 383 042, KUNDENR. 6109

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 809 715	2 611 146	2 810 000	3 069 000
Vaskeri		0	38 104	33 000	0
Andre inntekter	3	49 928	25 647	0	33 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 859 643	2 674 897	2 843 000	3 102 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 484	-26 790	-18 000	-41 000
Styrehonorar	5	-128 000	-190 000	-128 000	-168 000
Revisjonshonorar	6	-8 220	-8 015	-8 200	-8 400
Forretningsførerhonorar		-124 415	-120 910	-124 500	-127 300
Konsulenthonorar	7	-24 819	-46 771	-30 000	-50 000
Kontingenter		-12 800	-12 800	-12 800	-12 800
Drift og vedlikehold	8	-6 352 453	-376 170	-308 000	-17 429 600
Forsikringer		-108 238	-99 239	-104 500	-114 000
Kommunale avgifter	9	-623 095	-608 472	-636 000	-646 000
Energi/fyring		-76 205	-71 793	-88 500	-88 500
TV-anlegg/bredbånd		-404 480	-383 996	-392 000	-420 000
Andre driftskostnader	10	-235 531	-235 653	-279 300	-283 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 126 739	-2 180 609	-2 129 800	-19 388 800
DRIFTSRESULTAT		-5 267 096	494 288	713 200	-16 286 800
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	1 215	553	0	0
Finanskostnader	12	-139 873	-83 636	-84 200	-455 200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-138 658	-83 083	-84 200	-455 200
ÅRSRESULTAT		-5 405 754	411 205	629 000	-16 742 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	411 205		
Fra opptjent egenkapital		-3 322 757	0		
Udekket tap		-2 082 997	0		



Nyegården Borettslag

NYEGÅRDEN BORETTSLAG ORG.NR. 851 383 042, KUNDENR. 6109

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	6 225 321	6 225 321
Rehabilitering	14	0	0
Tomt		112 000	112 000
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		6 337 322	6 337 322
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		2 234	2 234
Forskuddsbetalte kostnader		1 679	305 692
Andre kortsiktige fordringer	16	1 923	772
Andre driftskonti i OBOS-banken		73 962	69 535
Driftskonto OBOS-banken		2 072 570	727 587
Driftskonto OBOS-banken II		2 991	2 991
Skattetrekkskonto OBOS-banken		272	0
Sparekonto OBOS-banken		7 000 963	45
SUM OMLØPSMIDLER		9 156 593	1 108 855
SUM EIENDELER		15 493 916	7 446 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 64 * 100		6 400	6 400
Opptjent egenkapital		0	3 322 757
Udekket tap	17	-2 082 997	0
SUM EGENKAPITAL		-2 076 597	3 329 157
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	15 416 985	2 953 924
Borettsinnskudd	19	697 600	697 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		16 114 585	3 651 524
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 377 396	446 004
Skyldige offentlige avgifter	20	441	0

13 av 32



Nyegården Borettslag

Påløpte renter		1 516	517
Annen kortsiktig gjeld	21	76 574	18 976
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 455 927	465 497
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 493 916	7 446 178
Pantstillelse	22	16 197 600	4 197 600
Garantiansvar			

Bergen, 12.04.2021
Styret i Nyegården Borettslag

Renate Berntsen Hansen/s/

Hanne Hanøy Nilsen/s/

John Anders Finstad/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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



Nyegården Borettslag

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 263 885
Tv-anlegg	391 680
Renhold	96 000
Dugnad	38 400
Lading elbil	19 750
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 809 715

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	38 588
Nettinnbetalinger	3 340
Bensinpumpe	8 000
SUM ANDRE INNTEKTER	49 928

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Annen lønn, ikke feriepenger	-13 700
Arbeidsgiveravgift	-19 980
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	5 196
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 484

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

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 128 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 772, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 220.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-7 114
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 705
SUM KONSULENTHONORAR	-24 819

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Intern prosjektledelse	-171 730
Jostein Garnes AS Hovedentreprenør I	-5 878 744
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-6 050 474



Nyegården Borettslag

Drift/vedlikehold bygninger	-165 408
Drift/vedlikehold elektro	-4 389
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 163
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 081
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-98 793
Kostnader dugnader	-8 144
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 352 453

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-158 273
Vann- og avløpsavgift	-285 089
Feieavgift	-20 920
Renovasjonsavgift	-158 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-623 095

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 781
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 524
Telefon-/kontormaskiner	-1 000
Driftsmateriell	-2 413
Vaktmestertjenester	-54 434
Vakthold	-3 680
Renhold ved firmaer	-86 730
Snørydding	-25 128
Gressklipping	-34 633
Trykksaker	-617
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-772
Andre kontorkostnader	-3 070
Porto	-1 353
Bank- og kortgebyr	-2 496
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-235 531

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	297
Renter av sparekonto i OBOS-banken	918
SUM FINANSINNTEKTER	1 215



Nyegården Borettslag

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-47 867
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 277
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-86 729
SUM FINANSKOSTNADER	-139 873

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1964.	3 066 065
Tilgang 2000	3 159 257
SUM BYGNINGER	6 225 321

Tomten ble kjøpt i 1964.

Gnr.154/bnr.734

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

NOTE: 14

REHABILITERING

Intern prosjektledelse	171 730
Jostein Garnes AS Hovedentreprenør I	5 878 744
Kostnadsføring prosjekt 2020	-6 050 474
SUM REHABILITERING	0

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel	
Tilgang 2012	25 313
Avskrevet tidligere	-25 312
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER

0

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	899
Fordring fra 2019	1 024
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 923



Nyegården Borettslag

NOTE: 17

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS BOLIGKREDITT AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-3 460 000	
Nedbetalt tidligere	787 468	
Nedbetalt i år	2 672 532	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-300 000	
Nedbetalt tidligere	18 608	
Nedbetalt i år	281 392	
		0

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-15 416 985	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-15 416 985

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-15 416 985**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1964	-697 600
------------------	----------

SUM BORETTSINNSKUDD **-697 600**

NOTE: 20

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-272
Skyldig arbeidsgiveravgift	-169

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER **-441**



Nyegården Borettslag

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-76 574
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-76 574

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	697 600
Pantelån	15 416 985
TOTALT	16 114 585

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	6 225 321
Tomt	112 000
TOTALT	6 337 321



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret kan kontaktes på telefon ved akutte hendelser (vannlekkasjer og lignende). Husk at styret utfører sine verv på egen fritid, så alle henvendelser som ikke er akutte skal skje på nyegaarden@gmail.com.

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.

Parkering

Borettslaget har 16 parkeringsplasser som tidligere har blitt delt ut etter ansenitet. Dersom det blir vedtatt på årsmøte vil disse plassene bli fritt disponible for beboerne.

Nøkler/skilt

Har du låst deg ute av leiligheten har borettslaget en avtale med NOKAS. De har nøkkel til alle leilighetene. Innlåsing innebærer et gebyr på kr 1200 + mva som må betales av den enkelte beboer.

Vakttelefon NOKAS: 95 19 40 92

Ekstra nøkler kan bestilles hos styret på e-post (nyegaarden@gmail.com).

Skilt til postkasse bestilles hos www.skiltservice.com.

Ladepunkt

Borettslaget disponerer to ladepunkt for elbiler. Disse er satt opp mellom oppgang 24 og oppgang 26. Beboere i Nyegården borettslag kan bruke disse ladepunktene.

- Parkeringsplasser foran ladepunkt er kun for ladende biler og må flyttes når bilen er ferdig ladet. Biler som lades om natten kan stå til neste morgen kl 09.
- Lading koster kr 250 per måned. Dette trekkes sammen med felleskostnader etter avtale med styret. Kontakt styret på e-post for bestilling av lading.

Vaskerom

Borettslaget har felles vaskerom med maskiner tilknyttet alle oppgangene. Disse vaskerommene kan benyttes av alle beboere. Vaskerommene skal være selvfinansiert, og det er derfor tilkoblet strømmåler med betalingsautomat. Dette betales med vaskekort en kan kjøpe hos styret. Nytt vaskekort koster kr 100.



Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6600502. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers 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 borettslaget 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 borettslaget 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.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Energimerking

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



Nyegården Borettslag

Større vedlikehold og rehabilitering

2020 - 2021 Rehabilitering av fasade

Rehabilitering av fasaden startet sommeren 2020. Etterisolering etter dagens standard. Nye vinduer samt utbedring av terrasse med nytt terrassegulv.

2015 - 2016 Rørfornyng

Rørfornyng starter november 2015 og fortsetter utover 2016. De vil komme tilbake til eventuelle endringer av felleskostnader fra 01.07.2016.

2013 - 2014 Tak

Det ble lagt nytt takbelegg, gesimsbeslag ble byttet, nye lufthetter er montert samt beslått 2 stk. piper.

2013 - 2014 El rehabilitering

Ny stigeledning fra kjeller til 4. etasje og montert automatsikringer med jordfeilbryter i samtlige sikringsskap.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 168 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 168 000.



Sak 5

Endring av vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlate bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlate bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke. Styret anbefaler derfor at følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk Pkt 4-1 (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»

Fra 01.01.2021 trådte det i kraft ny bestemmelse om laderett i borettslagsloven. Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt borettslag uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke.

I samarbeid med forretningsfører har styret gjennomgått lovendringen og kommet frem til følgende forslag til endring i vedtektene som nytt punkt 5-3 El bil lading: En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

I dag skal det ihht vedtektene velges «2 nummererte varamedlemmer», da det er vanskelig å få tilstrekkelig med kandidater til styrevervene ønskes dette endret til «inntil 2 varamedlemmer»

Styret anbefaler følgende endring i vedtektenen, punkt 8-1 (1) fra «2 nummererte varamedlemmer» til «inntil 2 varamedlemmer».

Styrets innstilling

Styret foreslår endringene i vedtektene som beskrevet.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar de foreslåtte endringene i vedtektene.



Sak 6

Fjerning av parsell hage

Forslag fremmet av: Lars Steimler Knudsen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ser ikke fint ut

Styrets innstilling

Det har tidligere vært en ekstra ordinær generalforsamling, hvor beboere i Nyegården borettslag stemte "for" å ha parsellhagen, sammen med borettslaget "Nyegården 1".

Styret ønsker at parsellhagen opprettholdes, da den enda ikke er ferdigstilt. Ønsker du å støtte styret innstilling stemmer du i mot vedtaksforslaget.

Forslag til vedtak

Aktører kan ha parselkasse på sin altan



Sak 7

Parkeringsplass

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag 16 parkeringsplasser som tidligere har vært utdelt til beboere som har stått på venteliste. Borettslaget har hatt en prøve periode hvor parkeringsplassene har vært tilgjengelig for beboere og gjester i Nyegården borettslag. Styret har ikke fått klager fra beboere ifm dette, og vi ser at ordningen har gjort det slik at det har vært flere tilgjengelige parkeringsplasser. Styret ønsker at ordningen gjøres om til en permanent ordning.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til forslag om permanent ordning som foreslått. At ordningen med felles parkering for alle beboere og gjester i Nyegården borettslag, gjøres om til en permanent ordning.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at ordningen med felles parkering for alle beboere og gjester i Nyegården borettslag, gjøres om til en permanent ordning.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 1 styreleder, sittende styreleder har sagt seg villig til å stille for et år, det velges 2 styremedlemmer for 2 år og 1 varamedlem til styret i borettslaget.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Renate Berntsen Hansen

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Hanne Hanøy Nilsen

Joakim Synnevåg

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Katrine Nilsen



Sak 9

Delgegert til Obos Genralforsamling

Obos avholder Genralforsamling en gang i året hvor medlemslag kan fremme forslag og delta.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delgert Velges for 1 år

Renate Berntsen Hansen

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Hanne Hanøy Nilsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.