



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 005 929  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARDSHAGEN  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 741 715	1 646 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 741 715</b>	<b>1 646 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		75 306	75 306
Annen driftskostnad		1 647 174	2 512 884
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 722 480</b>	<b>2 588 190</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 235</b>	<b>-941 726</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 114	3 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 114</b>	<b>3 229</b>
Annen finanskostnad		43 233	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 233</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 119</b>	<b>3 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 884	-938 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		1 400 587	
Andre fordringer		75 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 475 587	0
Sum anleggsmidler		1 475 587	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 070	
Andre fordringer		142 619	156 875
Sum fordringer		152 689	156 875
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 188 353	1 003 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 188 353	1 003 926
Sum omløpsmidler		2 341 042	1 160 802
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 816 629</b>	<b>1 160 802</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 110 820	1 125 703
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 110 820</b>	<b>1 125 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 110 820</b>	<b>1 125 703</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 288 921	
Øvrig langsiktig gjeld		1 258 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>2 546 921</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>2 546 921</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		441	
Leverandørgjeld		152 120	24 116
Annen kortsiktig gjeld		6 327	10 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>158 888</b>	<b>35 098</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 705 809</b>	<b>35 098</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 816 629</b>	<b>1 160 802</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 404891

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 005 929  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARDSHAGEN  
Forretningsadresse: Laberget 22  
4020 STAVANGER

#### 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: Tor-Sigve Bjørndal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.05.2023

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2023



Organisasjonsnr: 913 005 929  
SAMEIET NYGAARDSHAGEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 741 715	1 646 464
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 741 715</b>	<b>1 646 464</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		75 306	75 306
Annen driftskostnad		1 647 174	2 512 884
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 722 480</b>	<b>2 588 190</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 235</b>	<b>-941 726</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 114	3 229
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 114</b>	<b>3 229</b>
Annen finanskostnad		43 233	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>43 233</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-34 119</b>	<b>3 229</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 884	-938 497
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>



Organisasjonsnr: 913 005 929  
SAMEIET NYGAARDSHAGEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		1 400 587	
Andre fordringer		75 000	
Sum finansielle anleggsmidler		1 475 587	0
Sum anleggsmidler		1 475 587	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
		10 070	
Andre fordringer		142 619	156 875
Sum fordringer		152 689	156 875
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		2 188 353	1 003 926
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 188 353	1 003 926
Sum omløpsmidler		2 341 042	1 160 802
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 816 629</b>	<b>1 160 802</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 110 820	1 125 703
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 110 820</b>	<b>1 125 703</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 110 820</b>	<b>1 125 703</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 288 921	
Øvrig langsiktig gjeld	1 258 000	
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>2 546 921</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>2 546 921</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	441	
Leverandørgjeld	152 120	24 116
Annen kortsiktig gjeld	6 327	10 982
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>158 888</b>	<b>35 098</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 705 809</b>	<b>35 098</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 816 629</b>	<b>1 160 802</b>



Organisasjonsnr: 913 005 929  
SAMEIET NYGAARDSHAGEN

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

Sameiet Nygaardshagen

9. mai 2023

Selskapsnummer: 1703





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Nygaardshagen

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

### Dato for årsmøtet:

9. mai 2023 kl. 18:00, Øglænd Pensjonistforening, møtelokale. Storgata 23 Sandnes.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Vi har høytaler m/mikrofon tilgjengelig i lokalet og denne vil bli brukt av møteleder.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap for 2022
3. Vedtektsendringer
4. Innkomne forslag til årsmøtet
5. Fastsettelse av godtgjørelse til styret
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Nygaardshagen**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- 1) Valg av møteleder
- 2) Godkjenning av de stemmeberettigede
- 3) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- 4) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap for 2022

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Årsrapport 2022 utarbeidet og godkjent av styret i møte 28. mars vedlegges. Årsrapporten gjennomgås på årsmøtet.

Vedlagt følger videre sameiets regnskapsresultat, balanserapport og rapport for avdelingsregnskap for 2022 samt revisjonsberetning. Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -14 884 som foreslås inndecket ved overføring fra sameiets egenkapital. Årsresultatet er særlig påvirket av ekstraordinære utgifter til reparasjon av dørlåser til brannsluser tilknyttet parkeringsunderetasjen for å oppfylle krav til brannsikkerhet, utskifting av deler av overflatebelegget i det indre gårdsrommet til betongheller samt renteutgifter til betjening av lånet i OBOS-banken.

Sameiets disponible midler per 31.12.2022 utgjør kr 3 657 741 herav utgjør lån opptatt i OBOS-banken tilknyttet kjøp av parkeringsselskapet NYP 2 AS (eier seksjon 49) kr 1 288 921 og innskudd betalt inn tilknyttet tildeling av faste p-plasser kr 1 258 000.

Det er for første gang utarbeidet avdelingsregnskap (vedlagt) med fordeling av regnskapet mellom boligseksjonene 1 - 48 og næringsseksjonene 50 (Nygaardshagen Næring AS/Resultat 24) og 52 (Confirmator Eiendom AS/Klientregnskap i samsvar med vedtektenes punkt 6-2 (3)). Det er vedtektsbestemt at de to næringsseksjonene betaler akonto kostnader



som dekker styrehonorar, personalkostnader, forretningsførerhonorar, revisjon, konsulenttjenester, forsikringspremie, vaktmestertjeneste, bygningsmessig/avsetning fremtidig vedlikehold, gebyr, porto, kopiering, kontorrekvisita og kommunale avgifter etter samme fordelingsnøkkel som boligseksjonene. De to næringsseksjonen skal likevel alene dekke kostnader til egen renovasjon, ventilasjonsanlegg til næringsseksjonen(e), inngangsdører/porter til næringsseksjonen og fasade i naturlig tilknytning til næringsseksjonene. Avdelingsregnskapet viser at de to næringsseksjonene dekker en litt mindre andel av felleskostnadene enn boligseksjonene. Styret bør følge utviklingen over tid før en evt. fremmer forslag til justering av fordelingsprinsipper mellom bolig- og næringsseksjoner.

Parkeringsseksjonene 49 og 53 eies og driftes fullt ut av egne selskap. Det er utarbeidet avtaler mellom seksjon 49 (beboerparkeringsanlegget P2) og seksjon 53 (det kommunale parkeringsanlegget P1) og sameiet som bl.a. regulerer disse seksjonenes bidrag til dekning av sameiets felleskostnader.

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskapet for 2022 godkjennes.

## **Vedlegg**

1. Ferdig årsrapport - 1703.pdf

Sak 3

## **Vedtektsendringer**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Sameiets nåværende vedtekter ble opprinnelig fastsatt ved seksjoneringen i 2013 og bygget på lov om eierseksjoner fra 1997. Vedtektene er fram til i dag endret flere ganger av årsmøtet. Seinest ble vedtektene oppdatert av årsmøtet 10. mai 2022 med de nye bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 2017 lagt til grunn. For oppdaterte, gjeldende vedtekter se Vibbo/Forsiden - Om sameiet eller vedlegg.

I vedtektene er det videre lagt inn egne bestemmelser om hvem som har tinglyst eller avtalebasert bruksrett til parkeringsplass i seksjon 49 - parkeringsunderetasjen (punkt 4-1) samt særskilt bestemmelse om rett fremleie (punkt 4-1 (7)).

Slethei Eiendom AS har sagt opp sin avtale om disposisjonsrett til to parkeringsplasser. Dette er tatt til etterretning og innskuddet tilbakebetalt. Vedtektenes punkt 4-1 (6) tilrås derfor fjernet.



NYP 2 AS disponerer etter dette 6 egne plasser. Det er åpnet for at bruksrett til inntil to parkeringsplasser kan selges. Det tilrås at ved eventuelt salg tinglyses bruksretten på eiendom/seksjon og ikke person.

Årsmøtet 2022 vedtok videre at fremleie av p-plass kun kunne finne sted gjennom NYP 2 AS. Tidligere var det slik at beboer kunne fremleie egen p-plass til andre beboere i sameiet. Med dagens vedtekter er ikke dette lenger mulig. Omleggingen ble gjort for å sikre NYP 2 økt inntektsgrunnlag samtidig som de aktuelle beboerne slapp å betale parkeringsleie til sameiet så lenge som utleie av deres plass pågikk.

Enkelte har reagert negativt på denne endringen. I tillegg var den nye formuleringen ikke tilstrekkelig tilpasset verken leiligheter som leies ut enten fra kommunen, av private eiere av boligseksjoner eller næringsseksjoner som leies ut til en/ flere leietakere. Styreleder har forståelse for innvendingene og vedtektenes punkt 4-1 (7) bør justeres slik at bestemmelsen både gir beboerne og utleiere av eiendommer / seksjoner større fleksibilitet. Vi har under arbeid salg av inntil to parkeringsplasser til næringsseksjonene. Endelig avklaring forventes til årsmøtet.

Nærmere redegjørelse for forslag til nye vedtekter -kan om nødvendig- gis på årsmøtet.

#### **Forslag til vedtak 1**

Vedtektenes punkt 4-1 (6) strykes under henvisning til at avtale mellom NYP 2 og Slethei Eiendom om disposisjonsrett til to plasser er sagt opp.

#### **Forslag til vedtak 2**

Vedtektenes punkt 4-1 (2) endres til: (2) Seksjonsnumrene 1 - 48 og xx (snr føres inn etter avklaring om salg av inntil to p-plasser til næringsseksjonene) har tinglyst bruksrett til parkering på seksjonsnummer 49 innenfor oppmerket areal. Alle eiendommer/seksjoner med tinglyst bruksrett er tildelt fast, nummerert og oppmerket parkeringsplass.

#### **Forslag til vedtak 3**

Vedtektenes punkt 4-1 (7) endres til: Eierne av boligseksjoner med tinglyst bruksrett til parkering kan leie ut tildelt p-plass til leietaker, til annen beboer i sameiet eller gjennom NYP 2 AS eller med den som NYP har opprettet avtale om drift av parkeringsanlegget. Stiller eier av boligseksjon med tinglyst bruksrett til p-plass tildelt plass til disposisjon for utleie gjennom NYP 2 bortfaller krav om innbetaling av leiebeløp for plassen i utleieperioden. Eierne av næringsseiendom/-seksjon med tinglyst bruksrett til parkering kan leie ut tildelt p-plass til egne leietakere eller til andre interessenter. Stiller eier av næringsseiendom/-seksjon med tinglyst bruksrett til p-plass tildelt plass til disposisjon for utleie gjennom NYP 2 eller med den som NYP 2 har opprettet avtale om drift av parkeringsanlegget, bortfaller krav om innbetaling av leiebeløp for plassen i utleieperioden.

#### **Vedlegg**

2. Vedtekter.pdf



Sak 4

## Innkommne forslag til årsmøtet

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret satte frist til 10. mars for innlevering av forslag til behandling av årsmøtet; jfr Vibbo nyhetsmelding datert 17. februar. Innen fristen var det kommet inn forslag fra seksjonseierne Sigrid og Jan Iversen hvor de

1. Ønsker bedre stell av plen og bed.
2. Spyling av gårdsplass.

### Stell av plen og bed - spyling av gårdsplass: styrets redegjørelse

Vedlikehold av grøntareal og uteområder inngår i sameiets vaktmesteravtale med Danielsen Service. Avtalen omfatter

- Gressklipping av plener
- Gjødsling/kalking/sprøyting
- Beskjæring trær / hekker
- Vedlikehold av bed
- Brøyting / strøing / feiing / papirplukking av veier og gårdsrom
- Reinhold av kummer og rister
- Annet forefallende arbeid etter behov

Vaktmester er rutinemessig på sameiet hver onsdag og ellers etter tilkalling og/eller behov. Noe av det ovennevnte arbeidet er sesongavhengig, noe gjøres ihht avtalen to ganger i året og hver uke.. For avtalte «gartnararbeider» faktureres månedlig kr 2 487,50. Tilleggsarbeid faktureres pr time.

Brøyting, strøing og feiing (spyling av gårdsplass) er i hovedsak sesongavhengig arbeid. Vaktmester vurderer selv når det er behov for brøyting og strøing etter snøfall og rykker som regel ut til morgenen grunnet nåværende vaktmesters bosted i Sandnes. Vi har vært enige om at feiing/spyling ikke gjøres hver gang snøen har smeltet bort grunnet uforutsigbare tider med frostnetter og isdannelse i gårdsrom og gangveier. Gårdsrom og gangvei ble feid til påske. Fortau mot til Jærveien og mot Storgata hører inn under kommunal vedlikeholdsplikt. Alt arbeid med brøyting etc. faktureres på pr medgått time.

Styret har vært opptatt av at standarden skal være nøktern og samarbeidet med vaktmester har vært tilfredsstillende.



## Forslag til vedtak

Årsmøtet tar styrets redegjørelse til etterretning.

Sak 5

## Fastsettelse av godtgjørelse til styret

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse har de siste årene vært fastsatt til kr 66 000. Godtgjørelsen skal vedtas av årsmøtet. I følge oversikt i OBOS-magasinet Bolig & Miljø var den gjennomsnittlige styregodtgjørelsen for boligselskap med 31 - 80 leiligheter kr 1821 pr bolig/seksjon. Overført til Nygaardshagen (52 seksjoner) tilsvarer dette en samlet godtgjørelse på kr 94 692. Styrets godtgjørelse har vært på samme nivå i alle år etter opprettelsen av sameiet (2013/14). Det tilrås at godtgjørelsens størrelse økes til kr 91 000. Dette tilsvarer kr 1 750 pr seksjon; dvs fortsatt under gjennomsnittet for de boligselskap som OBOS forvalter. Økningen bidrar til å kompensere for utvidet ansvar ved overtakelsen av NYP 2 AS (det er inngått avtale mellom Sameiet og NYP 2 som innebærer at alle saker som gjelder parkeringsanlegget skal behandles i sameiets styre og det betales ikke styrehonorar i NYP 2 AS), at ett av varamedlemmene har møtt fast i styret den siste perioden og - svært begrenset - den alminnelige prisutviklingen fra 2014/15 til dd.

Styret vedtar fordelingen blant styrets medlemmer.

## Forslag til vedtak

Årsmøtet fastsetter styregodtgjørelsen for inneværende periode til kr 91 000.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Det skal gjennomføres **valg til styret**. Årsmøtet har valgt styret som valgkomite. Faste styremedlemmer velges for to år. Blant disse har styreleder vært valgt for ett år ad gangen. Varamedlemmer velges for ett år.

På valg denne gangen står styrets medlem Harald Hegerland valgt fra Jærveien 20 og varamedlemmene Raisa Nedrehagen, Jærveien 16 og Merethe Skjellbred, Jærveien 18. I tillegg har styreleder/styremedlem Erik Tjemsland valgt fra Jærveien 18 gitt beskjed til styret om at han flytter fra Nygaardshagen i løpet av høsten 2023 og må trekke seg fra styret. Det skal derfor også velges ordinært styremedlem fra Jærveien 18 og styreleder blant de valgte styremedlemmene på vanlig måte.



Styret har oppfordret gjennom nyhetsmelding utsendt på Vibbo til å sende inn **forslag til styremedlemmer (og -vara) innen fredag 10. mars 2023** gjennom bruk av meldingstjenesten Vibbo, e-postadressen [nygaardshagen@styrerommet.no](mailto:nygaardshagen@styrerommet.no), som skriv lagt i postkassen eller muntlig til ett av styrets medlemmer.

Det er kommet inn forslag fra seksjonseierne Sigrid Iversen og Jan Iversen, Jærveien 18 om valg av Merethe Skjelbred til nytt styremedlem fra Jærveien 18 og forslag om valg av Therese Dahl-Stamnes fra Jærveien Det er videre kommet inn forslag fra Bodil Faae om valg av Leif Aarthun Ims som ny styreleder. Ims har sagt fra om at han grunnet sin stilling som kommunaldirektør i Sandnes kommune, ikke er aktuell som styreleder.

Det har så langt vært tradisjon for at begge varamedlemmer kommer fra boligseksjonene. Det foreligger pt ikke forslag til varamedlemmer.

Styret/valgkomiteen arbeider videre med valgene til styret og endelig innstilling blir lagt fram til årsmøtet.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges under årsmøtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i årsmøtet
- Velges på årsmøtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges av årsmøtet
- Velges paa årsmøtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Erik Tjemsland	Jærveien 18
Styremedlem	Nodira Akhmedova	Jærveien 14
Styremedlem	Harald Andreas Hegerland	Jærveien 20
Styremedlem	Leif Aarthun Ims	Estervegen 27
Styremedlem	Målfrid Irene Naustvik	Jærveien 16
Varamedlem	Raisa Nedrehagen	Jærveien 16
Varamedlem	Merete Skjelbred	Jærveien 18

### Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på epost: [nygaardshagen@styrerrommet.no](mailto:nygaardshagen@styrerrommet.no)

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### 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

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 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 PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Styret avholdt 7 styremøter i 2022 og behandlet 71 saker. Styret bruker økonomi-, saks- og arkivsystemet *Styrerommet* og informasjons- og meldingsportalen *Vibbo* - begge levert av sameiets forretningsfører OBOS - aktivt i arbeider sitt. Gjennom bruk av disse systemene:

- Tas månedlige regnskaps-, balanse- og likviditetsrapporter ut samt føres kontroll med alle innkomne faktura;
- Sendes/mottas årlig e-poster til fra/til sameiet ([nygaardshagen@styrerommet.no](mailto:nygaardshagen@styrerommet.no))
- Arkiveres alle dokumenter som mottas fra andre eller utarbeides i egen regi - dokumenter er arkivert fra 2016 og fram til dd;
- Utarbeides alle saksinnstillinger til styret og innkalles til styre- og årsmøter;
- Informeres sameiets seksjonseiere og beboere om sameiet Nygaardshagen - [vibbo.no/nygaardshagen](http://vibbo.no/nygaardshagen). 41 av 52 bolig- og næringsseksjoner har en eller flere personer som har logget på Vibbo, 7 seksjoner bebos av personer uten e-postadresse og har ikke logget inn, mens eierne av fire bolig- eller næringsseksjoner har valgt ikke å registrere seg som bruker. For personer uten e-postadresse kopieres alle skriv opp og legges direkte i vedkommendes postkasser.

Videre har styret gjort forberedende arbeid for å kunne ta i bruk to nye moduler i Styreverrommet:

- Vedlikehold og bærekraft: Alle avtaler som sameiet har inngått om drift og vedlikehold, er lagt inn i denne modulen. Tegninger og relevante dokumenter for bygningene er lagt inn. Fremtidige styre bør tilstrebe å gjennomføre systematiske vedlikeholdsrunder hvert år
- Helse - Miljø - Sikkerhet: Grunnleggende rutiner for HMS-arbeidet er etablert på xx fagområder. Fremtidige styre bør tilstrebe systematisk oppfølging av rutinene herunder også å gjennomføre årlige brannøvelser.

Styret har i 2022 arbeidet målrettet med følgende saker:

- (1) Brannsikkerhet på svalganger: Alle vinduer i rom som vender ut mot svalganger, er byttet fra lukkevindu til fastkarmvindu og lufteventiler m/brannspjeld montert i vegg. Svalgangene oppfyller nå kravene som brannsikker rømningsvei gitt i kommunens rammetillatelse fra 2012. Tiltaket er utført av utbyggers totalentreprenør uten kostnader for sameiet. Det vises til årsmøtesak fra 10. mai 2022.
- (2) Rehabilitering av uteanlegget i indre gårdsrom. Treplattinger er fjernet og betongheller lagt på uteplassene. Det er nå samme belegg på alle uteplassene.
- (3) Vindusvask. Utvendig vask av vinduer, svalgangsrekkverk og balkongrekkverk skjer nå to ganger hvert år i samsvar med årsmøtets vedtak. Avtale om vask er inngått med vaktmesterfirma Danielsen Service. Styret har tatt opp kvaliteten på vask med vaktmesterfirmaet. Styret har besluttet å utvide bredden på port fra gangvei mellom Jærveien og Storgata slik at det blir mulig å kjøre inn med arbeidsbil påsatt lift. Dette gjør at også vinduer i gårdsrommet kan vaskes fra lift.
- (4) Utbedring av låser til hovedinngangs- og brannslusedører (P2). Det har over noe tid vært problemer med låsemekanismene i brannslusedørene mellom trappeoppganger og P2. Låssenteret ble høsten 2022 tilkalt. Låssenteret avdekket at de elektriske låssluttstykkene i de fleste dører var byttet om og enkelte var i stykker. Ingen dører fungerte i samsvar med brannforskriftenes krav. Feilene har sitt opphav fra 2015 da styret vedtok å installere tyverialarm. Firmaet som da ble engasjert til å utføre arbeidet,



- forbyttet sluttstykkene ved gjeninnsetting. Styret engasjerte Låssenteret til å sette dørene i stand slik at brannforskriftenes krav ble oppfylt. Samtidig installerte Låssenteret kodelåser på hovedinngangsdører fra gateplan i Jærveien 14 og 16 og kodelåser på utgangsdører fra P2 til trappeoppganger. Det er inngått serviceavtale som omfatter hovedinngangsdører og brannslusedører med elektriske låssluttstykker.
- (5) Forsikringsvilkår. Styret har utvidet forsikringene for alle fire bygg slik at vilkårene også omfatter skader forårsaket av skadedyr og Bolig Pluss (Følgeskader etter utett bygning/tak; Følgeskader etter håndverker-/entreprenørfeil i 10 år etter at arbeidet ble utført; Erstatning ved økonomisk tap som skyldes at styre-/varamedlemmer eller forretningsfører har begått en straffbar handling; Forsikringen omfatter kriminalitetsforsikring). Egenandelene er økt til kr 10 000 for boligseksjoner inkl. fellesområder og kr 15 000 for næringsseksjonene.
- (6) Overtakelse av eierskapet til parkeringsunderetasjen P2 - seksjon 49 i sameiet. Årsmøtet vedtok 10. mai 2022 å kjøpe alle aksjene i NYP 2 AS fra VeiTre AS. Gjennom denne transaksjonen overtok sameiet eierskapet til parkeringsunderetasjen (seksjon 49) med virkning fra 1. juni 2022. Aksjekjøpet ble finansiert ved å ta opp kr 1,3 mill. i lån fra OBOS-banken. Lånet er i løpet av januar-februar 2023 innfridd i sin helhet. Aabrekk Regnskap er engasjert som regnskapsfører for NYP 2 AS.
- (7) Tildeling av faste plasser i parkeringsunderetasjen. I løpet av 4. kvartal ble alle med tinglyst eller avtalebasert bruksrett til parkering i P2 tildelt faste, nummererte plasser. For hver tildelt p-plass innbetalte rettighetshaverne innskudd differensiert etter p-plassens bredde. Innskuddene står som gjeldspost i sameiets balanse. Med dette er omlegging av driftsform fra poolordning til faste plasser fullført. Det er inngått ny samarbeidsavtale med eier av det offentlige parkeringsanlegget i første underetasje (seksjon 53) *Sandnes kommune* om drift og vedlikehold av felles tekniske anlegg (felles strømmåler og elektrisk anlegg, ventilasjonskanaler og -vifter, varmevifter og varmekabler). Det er videre inngått ny driftsavtale med *Sandnes Parkeringsdrift AS* om adgangskontroll/skiltgjenkjenningssystem, rulleporter, reinhold, tilsyn og utleie av plasser som ikke brukes av eier.
- (8) Ladetilbud til el-biler. Det er inngått avtaler mellom Sameiet Nygaardshagen, NYP 2 AS og Lyse Energi AS om installasjon og leie av ladeinfrastruktur som dekker alle 74 plasser, om leveranse av ladetjenester for styring, overvåkning, måling av strømforbruk og fakturering av forbruket til hver enkelt bruker, om kjøp av el-billadere og om leveranse av strøm og internettilkopling for ladeanlegget (Altibox). Ladeopplegget ble tatt i bruk i romjula 2022.
- (9) Utskifting av lysarmatur - begge parkeringsetasjer. All lysarmatur er byttet ut til LED i begge parkeringsetasjer. Kostnadene er forholdsmessig fordelt på Sandnes kommune og NYP 2 AS. NYP 2 delfinansierte utskiftingen i P2 ved opptak av kr 75 000 i lån fra sameiet. Lånet nedbetales over 3 år med rente satt til NIBOR med tillegg av to prosentpoeng. Det forventes at det månedlige strømforbruket reduseres med 20 - 40 %.
- (10) Kommunal vann- og avløpsavgift. Sandnes kommune varslet oktober 2022 om at også hele bruksarealet for begge parkeringsetasjer skal inngå i beregningsgrunnlaget for abonnementsgebyrene for hhv vann- og avløp. Dette ville ha medført at sameiets samlede vann- og avløpsavgifter ville ha økt med kr 85 000 ut over de ordinære avgiftene. Avgiftsøkningene må dersom de gjennomføres, videreføres på driftsregnskapet til begge parkeringsetasjer. For månedsløpen pr parkeringsplass tilsvarer dette kr 48 pr plass. Sameiet har skrevet flere ganger til kommunen og reist spørsmålet om det saklige grunnlaget for å inkludere parkeringsetasjene i avgiftsgrunnlaget. Kommunen har nå besluttet å legge saken fram til politisk behandling og ikke gjennomføre dette som en såkalt administrativ «praksisendring».



Avgiftsendringen blir ikke gjort gjeldende for første termin 2023 etter hva sameiet har fått opplyst fra kommunen.

Den økonomiske driften av sameiet viser et resultat i tilnærmet balanse mellom utgifter og inntekter. Det var budsjettert med en avsetning på kr 125 000 til framtidig vedlikehold av bygg. Grunnet ekstraordinære utgifter til utbedring av låser i hovedinngangs- og brannslusedører (ca kr 90 000) samt budsjettoverskridelse ved legging av betongheller i gårdsrommet (ca kr 50 000) har den budsjetterte avsetningen medgått til dekning av disse tiltakene. Finanskostnader ble på ca kr 43 000. Ved å ha nedbetalt lånet i OBOS-banken i sin helhet, sparer sameiet ca kr 85 000 i renteutgifter for 2023. Tilgjengelige likvide midler på drifts- og sparekonto var ved årets slutt på kr 1 071 000 som var ca kr 70 000 mindre enn forrige år.

NYP 2 AS gikk med underskudd i 2022. Driftsresultatet ble på -kr ..... Dette skyldes flere forhold: økte strømutfgifter - 184 % høyere enn forrige år, mens månedsleien for hver parkeringsplass kun ble justert med den alminnelige prisutviklingen; ekstraordinære utgifter ifb med aksjekjøpet samt at 60% av investeringsutgiftene til ny LED-armatur i P2 er belastet 2022-regnskapet.

Styret vurderer de økonomiske resultatene både for sameiet og for NYP 2 AS som tilfredsstillende. Styret ser to vesentlige utfordringer for sameiets styrende organer de kommende år:

- I. Å budsjettere med nok midler hvert år til å opprettholde tilfredsstillende vedlikeholdsstandard på sameiets fire bygninger;
- II. Å budsjettere med og drive sameiets virksomhet slik at det ved hvert års regnskapsavslutning blir satt av tilstrekkelige midler til å finansiere større, periodiske vedlikeholdstiltak som f. eks. fasadevask hvert 5. år, fasademaling hver 12. - 15. år og utskifting av taktekking ved utløpt teknisk levetid antatt omkring 2040.



## 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.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd 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 2 182 154.



## 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 SANDNES kommune

Det er tatt høyde for en økning på 6,5% i henhold til KPI.

### 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. Det er tatt høyde for en økning på 20%.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nygaardshagen. Det er foreslått å legge til grunn en økning på 10% av årets premie.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er tatt høyde for en økning på 5%

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

Budsjettet er basert på 6,9% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nygaardshagen

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nygaardshagen 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap - Ferdig årsrapport - 1703.pdf



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 avviklet.

#### 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, 12. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 717 944	1 624 284	1 718 000	1 863 000
Innbetalinger		0	0	0	163 915
Ladeinntekter EL-bil		186	0	0	0
Andre inntekter	3	23 585	22 180	50 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 741 715</b>	<b>1 646 464</b>	<b>1 768 000</b>	<b>2 026 915</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 306	-9 306	-9 306	-9 306
Styrehonorar	5	-66 000	-66 000	-66 000	-66 000
Revisjonshonorar	6	-7 875	-5 500	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-81 388	-79 093	-81 000	-85 515
Konsulenthonorar	7	-59 081	-59 895	-50 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-653 957	-1 568 975	-631 974	-722 894
Forsikringer		-98 789	-83 619	-140 000	-155 001
Kommunale avgifter	9	-350 875	-339 138	-336 070	-476 511
Energi/fyring		-77 927	-81 358	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-58 212	-57 222	-57 024	-60 000
Andre driftskostnader	10	-259 070	-238 084	-297 630	-324 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 722 480</b>	<b>-2 588 190</b>	<b>-1 754 004</b>	<b>-2 010 527</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>19 235</b>	<b>-941 726</b>	<b>13 996</b>	<b>16 388</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	9 114	3 229	0	0
Finanskostnader	12	-43 233	0	0	-79 200
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-34 119</b>	<b>3 229</b>	<b>0</b>	<b>-79 200</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-14 884</b>	<b>-938 497</b>	<b>13 996</b>	<b>-62 812</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-14 884	-938 497		





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

#### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	1 400 587	0
Langsiktige fordringer	16	75 000	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 475 587</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 616	2 417
Kundefordringer		10 070	0
Forskuddsbetalte kostnader		116 302	129 082
Andre kortsiktige fordringer	14	23 701	25 376
Driftskonto OBOS-banken		1 193 654	17 486
Sparekonto OBOS-banken		994 699	986 440
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 341 042</b>	<b>1 160 802</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 816 629</b>	<b>1 160 802</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 110 820	1 125 703
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 110 820</b>	<b>1 125 703</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 288 921	0
Garasjeinnskudd		1 258 000	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 546 921</b>	<b>0</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 327	10 912
Leverandørgjeld		152 120	24 116
Påløpte renter		441	0
Annen kortsiktig gjeld		0	70
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>158 888</b>	<b>35 098</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 816 629</b>	<b>1 160 802</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0





Sandnes , 21.03.2023  
Styret i Sameiet Nygaardshagen

Erik Tjemsland /s

Nodira Akhmedova /s

Harald A. Hegerland /s

Leif Aarthun Ims /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	621 588
Felleskostnader bolig	620 928
Garasje bolig	180 000
Renovasjon bolig	168 768
Kabel TV bolig	57 024
Felleskostnader næring	36 864
Felleskostnader næring	24 552
Renovasjon næring	7 032
Kabel TV næring	1 188
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 717 944</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
Andel felleskostnader, garasjeselskap	23 515
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>23 585</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 306
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 306</b>





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 66 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 875.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 844
OBOS Prosjekt AS	-9 050
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-15 188
Brannrådgiveren	-14 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 081</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-138 719
Drift/vedlikehold elektro	-48 168
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 843
Drift/vedlikehold heisanlegg	-77 412
Drift/vedlikehold brannsikring	-68 627
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-201 189
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-653 957</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-62 245
Avløpsavgift	-113 190
Renovasjonsavgift	-175 440
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-350 875</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-450
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 382
Lyspærer og sikringer	-1 016
Vaktmestertjenester	-206 678
Vakthold	-14 890
Renhold ved firmaer	-21 805
Andre fremmede tjenester	-1 913
Kontor- og datarekvisita	-1 749
Telefon, annet	-175
Porto	-175





Gaver	-653
Bank- og kortgebyr	-3 185
Velferdskostnader	-1 000
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-259 070</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	670
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 259
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	185
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>9 114</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-43 233
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-43 233</b>

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i NYP2. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 30 000 pålydende a kr. 1,-. Balanseført verdi: kr 1.400.587,-

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Strøm el-bil desember	186
Felleskostnader garasjeselskap 2022, fakturert 2023	23 515
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>23 701</b>

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-1 300 000
Nedbetalt i år	-1 288 921
	-1 288 921
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-1 288 921</b>

**NOTE: 16****LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån til NYP2 AS, låneavtale 29.11.22

Opprinnelig 2022	75 000
Nedbetalt i 2022	0
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>75 000</b>





## 1703 - SAMEIET NYGAARDSHAGEN

### RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2022

Tekst	BOLIG	NÆRING	SUM
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>			
INNKR. FELLESKOSTN.	1 648 308	69 636	1 717 944
LADEPUNKT	186	0	186
ANDRE INNEKTER	23 585	0	23 585
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>	<b>1 672 079</b>	<b>69 636</b>	<b>1 741 715</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>			
PERSONALKOSTNADER	-8 254	-1 052	-9 306
STYREHONORAR	-58 542	-7 458	-66 000
REVISJONSHONORAR	-6 985	-890	-7 875
FORR.FØRERHONORAR	-72 094	-9 293	-81 388
KONSULENTHONORAR	-53 798	-5 283	-59 081
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-640 621	-13 336	-653 957
FORSIKRINGER	-87 412	-11 377	-98 789
KOMMUNALE AVGIFTER	-310 384	-40 491	-350 875
ENERGI / FYRING	-77 927	0	-77 927
KABEL- / TV-ANLEGG	-57 024	-1 188	-58 212
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-254 834	-4 236	-259 070
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 627 877</b>	<b>-94 603</b>	<b>-1 722 480</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>44 202</b>	<b>-24 967</b>	<b>19 235</b>
<b>FINANSINNEKTK/KOSTNAD</b>			
FINANSINNEKTER	8 084	1 030	9 114
FINANSKOSTNADER	-43 233	0	-43 233
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>-35 149</b>	<b>1 030</b>	<b>-34 119</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>9 053</b>	<b>-23 937</b>	<b>-14 884</b>





## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2021 Maling av fasade



## VEDTEKTER

for

Sameiet Nygaardshagen, org. nr. **913005929**

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøtet 10. mai 2022 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter sist revidert 15. juni 2021.*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Nygaardshagen. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.08.2013.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 48 boligseksjoner, 2 næringsseksjoner og 2 næringsseksjoner parkering på eiendommen gnr. 111, bnr. 345 i Sandnes kommune. For butikk (næringsseksjon) skal gjelde alminnelige åpningstider iht offentlige normer godkjent av Sandnes kommune til enhver tid.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- bygning slik som angitt i reseksjoneringsbegjæringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken er i oppdelingsbegjæringen fastsatt etter seksjonens BRA areal slik denne var fastsatt på salgstidspunktet. I etterkant har det kommet ny standard for oppmåling som ville ha gitt noen endrede arealer, men dette er ikke tatt hensyn til i oppdelingsbegjæringen. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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 også innenfor tilleggsdel.

(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.



(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Bruksrett til parkering**

(1) Sameiets parkeringsplasser er i underetasjen P2. Underetasjen P2 er opprettet som seksjon 49. Seksjon 49 eies av Selskapet Nyp2 AS. Aksjene i Nyp2 AS eies fullt ut av Sameiet Nygaardshagen.

(2) Seksjonsnumrene 1 - 48 har tinglyst bruksrett til parkering i poolordning på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. Faste plasser blir fordelt etter vedtak i styret for Nyp2 AS og merket med seksjonsnummer.

(3) Seksjonsnumrene 1 - 48 har tinglyst bruksrett til sykkelparkering på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. I tillegg disponerer sameiet ett rom i offentlig parkeringsanlegg P1 til sykkelparkering.

(4) Jærveien 12 AS har tinglyst bruksrett til parkering i poolordning på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. Faste plasser blir fordelt etter vedtak i styret for Nyp2 AS og er merket som Jv 12 AS - 1...12,

(5) Oalsgata 8/Jærveien 24 har tinglyst bruksrett til parkering i poolordning på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. Faste plasser blir fordelt etter vedtak i styret for Nyp2 AS og er merket som Oav 1...6.

(6) Oalsgata 10 (Slethei Eiendom AS) har tinglyst bruksrett til parkering i poolordning på seksjonsnummer 49 innenfor avmerket areal som vist på tegningsvedlegg 1 P2. Faste plasser blir fordelt etter vedtak i styret for Nyp2 AS og er merket som Oav 10 1..2.

(7) All fremleie skal skje gjennom Nyp2 AS eller med den som Nyp2 AS har opprettet avtale om drift av parkeringsanlegget. Stiller bruker med tinglyst bruksrett til p-plass nummerert plass til disposisjon for utleie, bortfaller krav om innbetaling av leiebeløp for plassen i utleieperioden

### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) Nyp2 AS har ansvaret for å etablere, drifte og vedlikeholde felles ladeinfrastruktur fra til hver fast, nummerert parkeringsplass.

(2) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladeboks for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.



(3) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

#### 4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er



likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnadene fordeles som følger:

- \* 50 % av de totale kostnadene fordeles med en lik andel pr. seksjon;
- \* 50 % fordeles etter sameierbrøken.

(2) Boligsseksjonene skal alene dekke kostnader til heis, strøm i fellesarealer, ventilasjonsanlegg til boligene, inngangsdører til boligene, kabel-tv, kommunale avgifter og utvendige fellesareal.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

Seksjon 49 og 53 skal driftes av et eget selskap. Det er utarbeidet egen avtale mellom seksjon 49 og 53 (parkeringsanlegget) og sameiet, vedrørende fordeling av kostnader forbundet med bruken av disse seksjonene. Kostnadene for disponering av parkeringsplass kan bli krevet inn sammen med fellesutgift.

De øvrige næringsseksjonen skal alene dekke kostnader til egen renovasjon, ventilasjonsanlegg til næringsseksjonen(e), inngangsdører/porter til næringsseksjonen og fasade i naturlig tilknytning til næringsseksjonene. Seksjon 50 og 52 betaler akonto kostnader som dekker styrehonorar, personalkostnader, forretningsførerhonorar, revisjon, konsulenttjenester, forsikringspremie, vaktmestertjeneste, bygningsmessig/avsetning fremtidig vedlikehold, gebyr, porto, kopiering, kontorrekvisita og kommunale avgifter etter samme fordelingsnøkkel som boligseksjonene. Ved uforutsette utgifter fordeles kostnaden etter samme fordelingsprinsipp mellom bolig og næring, dersom kostnaden knyttes til begge. I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som viser fordelingen av kostnadene mellom bolig- og næringsseksjonen.

(3) I forbindelse med årsregnskapet skal det settes opp en oversikt som viser fordelingen av kostnadene mellom bolig- og næringsseksjonene.

### 6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et



beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer samt 2 varamedlemmer. De fem medlemmene av styret skal bestå av en sameier fra hver av Jærveien 14, Jærveien 16, Jærveien 18 og Jærveien 20, samt en representant fra næringsseksjonene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.



(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

## **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



## 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

## 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.



(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver boligseksjon en stemme og hver næringsseksjon tre stemmer, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum



- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjepsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



## **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

## **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

## **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

**Vedlegg:** Tinglyst bruksrett til parkering i underetasjen P2-tegningsvedlegg



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 9.05.23

**Selskapsnummer:** 1703 **Selskapsnavn:** Sameiet Nygaardshagen

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.