



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 233 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARD BRYGGE
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 655 142	2 647 821
Sum inntekter		2 655 142	2 647 821
Kostnader			
Lønnskostnad		308 070	256 727
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 229	10 432
Annen driftskostnad		2 697 825	2 202 484
Sum kostnader		3 014 124	2 469 643
Driftsresultat		-358 982	178 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 210	5 120
Sum finansinntekter		17 210	5 120
Annen finanskostnad		145	254
Sum finanskostnader		145	254
Netto finans		17 065	4 866
Ordinært resultat før skattekostnad		-341 918	183 043
Ordinært resultat etter skattekostnad		-341 918	183 043
Årsresultat		-341 918	183 043
Totalresultat		-341 918	183 043
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-341 918	183 043
Sum overføringer og disponeringer		-341 918	183 043



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		29 633	37 862
Sum varige driftsmidler		29 633	37 862
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		29 633	37 862
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		396 471	245 500
Sum fordringer		396 471	245 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 463 682	2 852 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 463 682	2 852 650
Sum omløpsmidler		2 860 152	3 098 150
SUM EIENDELER		2 889 785	3 136 012

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 497 324	2 839 242
Sum opptjent egenkapital		2 497 324	2 839 242
Sum egenkapital		2 497 324	2 839 242
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		361 073	219 187
Skyldige offentlige avgifter		21 410	21 412
Annen kortsiktig gjeld		9 978	56 171
Sum kortsiktig gjeld		392 462	296 770
Sum gjeld		392 462	296 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 889 785	3 136 012



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357326

Enheten

Organisasjonsnummer: 988 233 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYGAARD BRYGGE
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 988 233 129
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 655 142	2 647 821
Sum inntekter		2 655 142	2 647 821
Kostnader			
Lønnskostnad		308 070	256 727
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 229	10 432
Annen driftskostnad		2 697 825	2 202 484
Sum kostnader		3 014 124	2 469 643
Driftsresultat		-358 982	178 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 210	5 120
Sum finansinntekter		17 210	5 120
Annen finanskostnad		145	254
Sum finanskostnader		145	254
Netto finans		17 065	4 866
Ordinært resultat før skattekostnad		-341 918	183 043
Ordinært resultat etter skattekostnad		-341 918	183 043
Årsresultat		-341 918	183 043
Totalresultat		-341 918	183 043
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-341 918	183 043
Sum overføringer og disponeringer		-341 918	183 043



Organisasjonsnr: 988 233 129
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	29 633	37 862
Sum varige driftsmidler	29 633	37 862
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	29 633	37 862
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	396 471	245 500
Sum fordringer	396 471	245 500
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 463 682	2 852 650
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 463 682	2 852 650
Sum omløpsmidler	2 860 152	3 098 150
SUM EIENDELER	2 889 785	3 136 012

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		



Annen egenkapital	2 497 324	2 839 242
Sum opptjent egenkapital	2 497 324	2 839 242
Sum egenkapital	2 497 324	2 839 242
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	361 073	219 187
Skyldige offentlige avgifter	21 410	21 412
Annen kortsiktig gjeld	9 978	56 171
Sum kortsiktig gjeld	392 462	296 770
Sum gjeld	392 462	296 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 889 785	3 136 012



Organisasjonsnr: 988 233 129
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

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

3663 Sameiet Nygaard Brygge





Sameiet Nygaard Brygge

Til seksjonseierne i Sameiet Nygaard Brygge

**Velkommen til årsmøte, torsdag 30. mars 2023 kl.1800 ved «Hos Martin»
(tidligere Victoria Hotel).**

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Sameiet Nygaard Brygge

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Nygaard Brygge
avholdes torsdag 30.03.2023 ved «Hos Martin» (tidligere Victoria Hotel).**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring, punkt 4-2 Disposisjonsrett av parkeringsplass
 - B) Vedtektsendring, punkt 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
 - C) Forslag om valg av styreleder blant sameierne.
 - D) Forslag om valg av styreleder for ett år av gangen
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av flaggkomite

Fredrikstad, 08.03.2023
Styret i Sameiet Nygaard Brygge

Pål Porsmyr /s/

Fredrik Gudmestad /s/

Ellen Riseng Halstvedt /s/

Espen Helgesen /s/ Finn Harald Robertsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



Sameiet Nygaard Brygge

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Porsmyr (2021-2023)	Moselia 13 C
Styremedlem	Fredrik Gudmestad (2022-2024)	Huth Platå 5
Styremedlem	Ellen Riseng Halstvedt (2022-2023)	Tordenskiolds Gate 1
Styremedlem	Espen Helgesen (2022-2024)	Tordenskiolds Gate 1
Styremedlem	Finn Harald Robertsen (2021-2023)	Tordenskiolds Gate 1
Varamedlem	Gunnar Fagerås (2022-2023)	Tordenskiolds Gate 1

Valgkomiteen

Marit Borgersen	Tordenskiolds Gate 1
Anne Mary Grønlie	Tordenskiolds Gate 1
Mette Werner	Turngata 2

Flaggansvarlige

Gunnar Bodahl-Johansen	Turngata 2
Kristoffer Thøgersen	Tordenskiolds Gate 1

Vibbo

Informasjon om boligselskapet og ditt boforhold får du ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Nygaard Brygge

Sameiet består av 78 seksjoner.

Sameiet Nygaard Brygge er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 988233129, og ligger i Fredrikstad kommune med følgende adresse:

- Phønixgate 1A og 1B
- Tordenskiolds gate 1-
- Turngata 2

Matrikkel: gnr. 300, bnr. 1303.

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

Sameiet Nygaard Brygge har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



Sameiet Nygaard Brygge

Styrets arbeid

Det har i 2022 blitt avholdt 13 styremøter og 141 saker er protokollert inkl. orienteringssaker med flere underpunkter. Flere av sakene er oppfølgingssaker som går over flere styremøter og noen ganger mer enn en årsrapportperiode. Dette er ca. 30% flere behandlede styresaker enn i 2021, hvilket indikerer høy aktivitet i styret.

Alle styremøter er gjennomført hjemme hos alle styremedlemmene på rundgang. Å sitte i styret er selvfølgelig en oppgave som forplikter og krever ansvarlighet, men det er også både lærerikt, sosialt og hyggelig.

Vedlikeholdssaker er typiske oppfølgingssaker som går igjen fra møte til møte. Utover de konkrete styremøter foregår det en del aktivitet via e-post og telefon for å holde den daglige driften av sameiet i gang og kontakt med leverandører og tjenesteytere.

Styret jobber etter følgende retningslinjer og forvalteransvar:

Formålet med retningslinjene

Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets tillitsvalgte. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv.

Forvalteransvar for fellesmidler

De tillitsvalgte forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Det er arrangert både grillfest i juli og Luciafest i desember hvor alle beboere var invitert. Dette er hyggelige tradisjoner som vi håper beboerne setter pris på og som kan fortsette hvert år til glede for alle.

Styret gjennomfører vernerunder i sameiet hvor flere forhold sjekkes. Dette er slikt som brannslanger, lys, tavlerom, tekniske rom, søppelrom, ryddighet og utearealer.

Beboerinformasjoner sendes ut jevnlig for å holde seksjonseiere og beboere oppdatert på hva som skjer. Dessuten er de en påminnelse om HMS og dagligdagse ting. Styret tror denne åpenheten er viktig for seksjonseiere og beboere. Informasjonen distribueres digitalt på VIBBO.

Sameiet har også i 2022 hatt ekstern styreleder. Styreleder godtgjøres etter vedtak på Årsmøte i 2022 med totalt kr.150.000,- for styreperioden. Samarbeidet i styret har fungert meget bra og alle i styret gjør en viktig jobb for sameiet.

Styrearbeidet har de siste årene blitt betydelig mer krevende. Til orientering tar hvert styremøte ca.3-3,5 timer og med 13 styremøter i 2022 blir dette mellom 39-45 timer bare på styremøter. Styreleder bruker mellom 5-8 timer foran hvert styremøte i saksforberedende arbeid. I tillegg bruker hvert styremedlem mellom 2-4 timer foran hvert styremøte på å sette seg inn i styresakene.

I tillegg kommer befaringer med 4-5 håndverkere som tar 1,5-2 timer pr. befaring. Det er ofte behov for å følge opp håndverkere som utfører litt større arbeider og å gjøre sluttbefaring. Disse tar også 1,5-2 timer pr. befaring. Dessuten gjennomføres det HMS-møter og vernerunder som tar 2-4 timer, beboerassistanse som kan være alt fra enkle



spørsmål som svares ut på minuttet eller mer omfattende spørsmål på e-post som går frem og tilbake mellom styret og de som spør. Dette blir fort til sammen mange timer. Dette er en tendens styret ser har økt de to siste styreperiodene. Det juridiske ansvaret er stort og dette krever at styret hele tiden gjør gode vurderinger. Styrets ansvar fremgår i eierseksjonsloven. Brannvern og HMS blir bare mer og mer viktig og krevende å følge opp.

Styret vil nevne følgende større og mindre oppdrag som er blitt utført i 2022:

- Ladeinfrastruktur for lading av EL-biler ble montert våren 2022 og driftssatt i juni 2022. Styret fastsetter ladeprisen som brukerne må betale. Denne skal gjenspeile hva det koster å lade og driftskostnader på anlegget. Ellers takker vi ladegruppen som har bestått av Hans Martin Jarmund, Espen Helgesen og Fredrik Gudmestad for den jobben de har gjort. Vi takker også seksjonseierne Trond Brynhildsen, Gunnar Bodahl-Johansen og Fred Gjerløw for deres engasjement for at sameiet skulle starte arbeidet med å få etablert ladeinfrastruktur for el-bil lading.
- Vi fikk litt problemer med de nye energimålerne som ble byttet i 2021 da de ikke fungerte. Etter et sterkt press fra styret fikk vi leverandøren av energimålerne til å gjøre de nødvendige endringer slik at de fungerte. I februar 2022 fungerte alle målerne som de skulle.
- En gruppe bestående av Gunnar Fagerås, Finn Robertsen og Pål Porsmyr har jobbet med å løse parkeringsrettighetsflokken. Dette handler om hvem som hadde hvilke parkeringsrettigheter som det var dissens om i 2021. Gruppen kontaktet Advokatene i OBOS for å få et forslag på hvordan styret kan få tydeliggjort disponering av parkeringsplasser og boder. Styrets forslag om vedtektsendring i punkt 4.2 er en direkte konsekvens av dette arbeidet.
- Det er gjennomført en omfattende service porttelefonanlegget etter at beboerne ble bedt om å melde inn problemer med anlegget. Dette arbeidet sparte sameiet for anslagsvis 460.000 av de budsjetterte 500.000 som var satt av til nytt anlegg.
- Styret har reforhandlet avtalen med Telenor om kabel-TV og Internett tjenester. Avtalen ble faktisk billigere enn den gamle avtalen.
- På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt at styret skulle se på muligheten for vindskjermingsløsning på balkongene. Styret nedsatte en gruppe bestående av Ellen Halstvedt, Finn Robertsen, Pål Porsmyr og Karin Lohrmann og Gerd Smith fra beboerne. Etter en befaring hvor alle deltok satte styrets representanter seg ned og utarbeidet et forslag til retningslinjer for godkjenning av vindskjerming som styret senere vedtok i et styremøte.
- Det har blitt skiftet en del hekkeplanter i 2022 som følge av at flere var døde.
- Det er montert dørautomatikk på hoveddøren i Turngata 2 etter en søknad fra en beboer etter søknad til hjelpemiddelsentralen.
- Styret har startet et arbeid med å sjekke og kontrollere at det er montert nødlys som forskriftene krever og at merking av rømningsveier også er i.h.h.t. dette. Konklusjonen så langt er at nødlysmarkeringen er i.h.t. forskriftene fra da bygningene ble ferdigstilt. Styret vil vurdere om nødlysanlegget skal oppgraderes og om brannalarmsentralen skal knyttes opp mot brannvesenet eller annen vaksentral.
- Det er byttet lysarmaturer til LED i garasjeanlegget under blokk A og B da disse var defekte og utgjorde en reell brannfare (flere hadde brennmerker i koblingene) og måtte dermed kobles ut. De nye lampene sparer ca. 2000 watt pr. time.
- På årsmøtet i 2022 kom noen med et uformelt spørsmål om det var mulig å få oversikt på hvem som bor i sameiet, altså om beboerlister kunne distribueres. Dette



Sameiet Nygaard Brygge

handler om personvern og de såkalte GDPR-reglene som vi må forholde oss til når det gjelder personopplysninger. Styret tok kontakt med Advokatene i OBOS og deres tilbakemelding var at det av personvern hensyn ikke anbefales. Styret har derfor bestemt at det ikke blir distribuert beboerlister i sameiet, da dette krever skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere.

- Styret har også jobbet med å få tydelig informasjon på fakturaene leverandørene/entreprenørene som utfører oppdrag for sameiet. Det har vist seg at noen leverandører har sendt fakturaer for oppdrag som de faktisk ikke har utført for sameiet. Styret føler å ha god kontroll på leverandørfakturaene etter at vi har innskjerpet dette. Det skal sies at stort sett er de fleste flinke til å være tydelige med fakturaene de sender. Den største utfordringen er hos de største leverandørene.
- Det er også utført utvendig vedlikehold av bygningene og i hovedsak har dette blitt utført på blokk A. Det ble byttet et stort felt med råten kledning på blokk A i begynnelsen av 2022. Ellers skjer det en del mindre vedlikehold som Gaardsservice gjør i.h.t. serviceavtalen sameiet har med de.

Ellers nevner vi at vi har jobbet med:

- Kontroll og vedlikehold av heis (Schindler)
- Test og kontroll av brannalarmanlegg (Schneider as)
- Feiing av garasjeanlegget (Gaardsservice as)
- Generelt vedlikehold
- Vernerunder i.h.t. HMS-plan
- Oppfølging av handlingsplanen

Styret har stort sett fulgt budsjettet men det er noen større avvik. Dette fremkommer som kommentarer til regnskapet. Dessverre har vi etterslep på fugging rundt ventilasjonsrister i fasader, men dette tas i 2023 sammen med de planlagte malingsarbeider.

HMS skal følges opp enten det gjelder den enkelte seksjonseier/beboer eller sameiets oppgaver. Beboernes sikkerhet skal alltid stå i fokus!

Anbudsprosess og håndverkeres oppdrag i sameiet:

Vi ser, som vi tidligere har orientert om, at det er vanskelig å få håndverkere til å levere tilbud og/eller påta seg oppdrag for sameiet. Tilbakemeldinger fra flere håndverkere er at de opplever det som uheldig å påta seg oppdrag for sameier og borettslag.

De opplever det som komplisert at flere seksjonseiere/beboere skal ha en mening om den jobben som de utfører. Det er fint med engasjement, men det er viktig at det er styret som har kontakten med håndverkerne og at alle avtaler gjøres mellom styret og håndverkerne.

Hvis seksjonseierne/beboerne har innspill til den jobben som håndverkerne utfører skal dette ALLTID gjøres via styret. Så derfor er oppfordringen til seksjonseiere og beboere at la håndverkerne som jobber på oppdrag i sameiet få utføre den jobben de er satt til å gjøre.

Styret vil påpeke at de instruksjoner og beskjeder som gis ved blant annet vedlikehold blir fulgt opp. Hvis dette ikke følges opp medfører dette økte kostnader for sameiet, som eventuelt kan viderefaktureres de som ikke følger opp dette. Dette har bakgrunn for forslag om endring av punkt 5.2 i vedtektene. Tilsvarende kan skje dersom seksjonseiere/beboere ikke rydder balkonger, plattinger og andre arealer hvor det må utføres arbeid.



Sameiet Nygaard Brygge

Registrering nye eiere og leietakere/eierskifte og utleie:

Styret har innskjerpet bestemmelsen om registrering av eierskifte og utleie.

§4 i vedtektene sier følgende: «Erverver av seksjon samt leietakere må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det».

Det betyr at ved salg av seksjon skal styret skriftlig godkjenne ny(e) eier(e). Dessuten skal sameier som leier ut sin leilighet melde fra om dette skriftlig til styret på eget skjema.

Det er meget viktig av sikkerhetsmessige årsaker!

Vaktmestertjenester:

Gaardsservice AS utfører vaktmestertjenester for sameiet etter en omfattende arbeidsplan som er utarbeidet tidligere, men blitt revidert i 2022. Styret er fornøyd med den jobb som Gaardsservice AS utfører.



Sameiet Nygaard Brygge

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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ikke benyttet avsatte midler til større vedlikeholdsarbeider. Se oppsett:

	<u>budsjett 2022</u>	<u>regnskap 2022</u>
• Fasadevedlikehold bestilt i 2021, utf.januar 2022	kr.150.000,-	kr.161.365,-
• Fasadevedlikehold forventet i 2022	kr.350.000,-	kr.158.042,-
• Plattingarbeider (membran, blikk, fasade)	kr.150.000,-	kr. 11.250,-
• Fuging ventilasjonsrister	kr.100.000,-	kr. 0.000,-
• Etablering av ladeinfrastruktur for el-bil	kr.400.000,-	kr.403.918,-
• Nytt porttelefonanlegg/adgangskontroll	<u>kr.500.000,-</u>	<u>kr. 36.660,-</u>
Totalt	<u>kr.1.650.000,-</u>	<u>kr.771.235,-</u>

Avvik mellom budsjett og faktiske kostnader er kr.878.765,- og viser at styret jobber bevisst for å holde kostnadene under kontroll, selv om det er budsjettet med betydelige kostnader. I flere tilfeller kommer dyktige håndverkere med alternative løsninger som er kostnadsbesparende.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

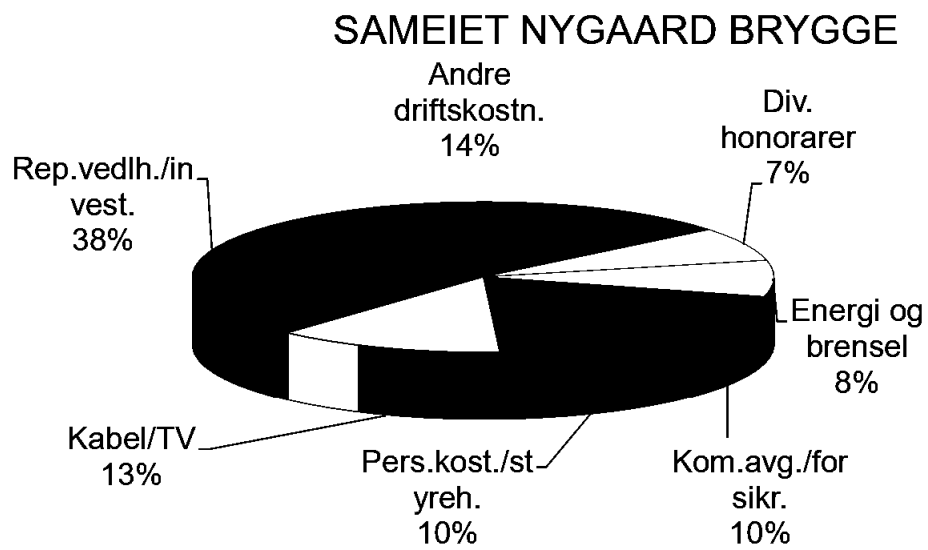
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.467.690.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



Sameiet Nygaard Brygge

KOSTNADSDIAGRAM





Sameiet Nygaard Brygge

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 650.000 til større reparasjoner- og vedlikeholdsoppgaver.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr.700.000,- til større vedlikehold. Dette fordeler seg på følgende prosjekter:

• Bygningsvedlikehold -maling og ventilfuging	kr.450.000,-
• Bygningsvedlikehold -kledning, membran o.l.	<u>kr.250.000,-</u>
Totalt	<u>kr.700.000,-</u>

Kommunale avgifter

Det er budsjettert med 10% økning

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 budsjettert med kr. 175.000 til energikostnader i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nygaard Brygge. Det er budsjettert med 20% økning av forsikringspremien for 2023.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er regulert med 4,2% for 2023.

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 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nygaard Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nygaard Brygges årsregnskap 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Nygaard Brygge

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon 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>.

Sarpsborg, 12. mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



Sameiet Nygaard Brygge

SAMEIET NYGAARD BRYGGE
ORG.NR. 988 233 129, KUNDENR. 3663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 646 804	2 646 804	2 647 000	2 779 000
Ladeinntekter EL-bil		1 970	1 000	0	0
Andre inntekter	3	6 368	17	500	500
SUM DRIFTSINNEKTER		2 655 142	2 647 821	2 647 500	2 779 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-38 070	-31 727	-32 250	-32 250
Styrehonorar	5	-270 000	-225 000	-225 000	-270 000
Avskrivninger	13	-8 229	-10 432	-10 500	-10 500
Revisjonshonorar	6	-6 125	-5 250	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-186 975	-182 415	-196 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-26 700	-27 056	-28 000	-38 000
Drift og vedlikehold	8	-1 154 481	-828 686	-2 425 000	-1 130 000
Forsikringer		-288 756	-271 060	-290 000	-345 000
Kommunale avgifter	9	-2 360	-2 232	-2 500	-2 600
Energi/fyring		-234 250	-149 007	-120 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-379 700	-359 417	-383 000	-369 720
Andre driftskostnader	10	-418 478	-377 362	-411 300	-437 285
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 014 124	-2 469 643	-4 129 550	-3 012 855
DRIFTSRESULTAT		-358 982	178 178	-1 482 050	-233 355
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 210	5 120	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-145	-255	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 065	4 866	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-341 918	183 043	-1 472 050	-223 355
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	183 043		
Fra opptjent egenkapital		-341 918	0		



Sameiet Nygaard Brygge

SAMEIET NYGAARD BRYGGE
ORG.NR. 988 233 129, KUNDENR. 3663

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	29 633	37 862
SUM ANLEGGSMIDLER		29 633	37 862
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 206	0
Forskuddsbetalte kostnader		221 210	34 386
Energiavregning	15	168 054	211 114
Driftskonto OBOS-banken		532 290	337 425
Skattetrekkkonto OBOS-banken		16 125	16 125
Sparekonto OBOS-banken		1 915 267	2 499 100
SUM OMLØPSMIDLER		2 860 152	3 098 150
SUM EIENDELER		2 889 785	3 136 012
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 497 324	2 839 242
SUM EGENKAPITAL		2 497 324	2 839 242
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 838	11 696
Leverandørgjeld		361 073	219 187
Skyldige offentlige avgifter	14	21 411	21 413
Annen kortsiktig gjeld	16	140	44 475
SUM KORTSIKTIG GJELD		392 462	296 770
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 889 785	3 136 012
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Sameiet Nygaard Brygge

Fredrikstad, 09.03.2023
Styret i Sameiet Nygaard Brygge

Pål Porsmyr /s/

Fredrik Gudmestad /s/

Ellen Riseng Halstvedt /s/

Espen Helgesen /s/

Finn Harald Robertsen /s/



Sameiet Nygaard Brygge

NOTE: 1

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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 646 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 646 804

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Husleiegebyr	106
Viderefakturert faktura	6 262
SUM ANDRE INNTEKTER	6 368

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 070
SUM PERSONALKOSTNADER	-38 070

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



Sameiet Nygaard Brygge

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 270 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 3 260, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 200
SUM KONSULENTHONORAR	-26 700

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Enbo Bygg AS	-120 546
Dag Prosjekt AS	-11 250
Nordstrand AS	-40 819
Mer Norway	-403 918
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-576 533
Drift/vedlikehold bygninger	-158 042
Drift/vedlikehold VVS	-75 365
Drift/vedlikehold elektro	-118 507
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 078
Drift/vedlikehold heisanlegg	-119 869
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 338
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-24 923
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 828
Egenandel forsikring	-3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 154 481

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter	-2 360
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 360



Sameiet Nygaard Brygge

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 500
Container	-375
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 966
Diverse leiekostnader/leasing	-58 699
Lyspærer og sikringer	-4 708
Vaktmestertjenester	-287 068
Andre fremmede tjenester	-27 598
Trykksaker	-1 689
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 780
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 260
Andre kontorkostnader	-35
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 517
Velferdskostnader	-20 635
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-418 478

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	934
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 167
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	109
SUM FINANSINTEKTER	17 210

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-145
SUM FINANSKOSTNADER	-145



Sameiet Nygaard Brygge

NOTE: 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Vindusbelysning			
Kostpris	25 250		
Avskrevet tidligere	-24 960		
Avskrevet i år	-289		1
Brannvarslingsanlegg			
Tilgang 2013	78 426		
Avskrevet tidligere	-43 567		
Avskrevet i år	-5 228		29 631
Kamera			
Tilgang 2022	17 690		
Avskrevet tidligere	-14 977		
Avskrevet i år	-2 712		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			29 633
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-8 229

NOTE: 14

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk		-16 125	
Skyldig arbeidsgiveravgift		-5 286	
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-21 411	



Sameiet Nygaard Brygge

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-744 064
SUM INNETEKTER	-744 064

KOSTNADER

Fjernvarme	900 223
SUM KOSTNADER	900 223

Uoppgjorte avregninger	11 895
------------------------	--------

SUM ENERGIAVREGNING	168 054
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-140



Sameiet Nygaard Brygge

SAK 3: GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR FOR PERIODEN 2022-2023 OG 2023-2024 FOR STYRELEDER

På årsmøtet i 2022 ble det vedtatt forskuddshonorering til ekstern styreleder på kr.150.000,- for årsmøteperioden fra ordinært årsmøte 2022 til årsmøtet 2023, og i tillegg et honorar til resterende styremedlemmer på kr.120.000,- til intern fordeling.

Normalt sett skal årsmøtet vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2022 frem til årsmøtet i 2023. Styrehonorar betales etterskuddsvis.

Til orientering ble honorering av ekstern styreleder (2022-2023) delvis utbetalt i 2022 og resten vil utbetales i 2023. Dette kan gi et avvik mellom utbetalt styrehonorar og budsjettet styrehonorar.

Styrets forslag:

1:) Dersom sameiet opprettholder å ha ekstern styreleder, ber styret Årsmøtet om å bevilge et honorar på kr.150.000,- for perioden 2023-2024 – utbetalt i 4 rater (delvis forskuddsvis betaling) til ekstern styreleder.

2:) I tillegg ber styret om at det bevilges et honorar til øvrige styremedlemmer på kr.120.000,- til intern fordeling for perioden 2022-2023 og utbetaling etter årsmøtet i 2023 (etterskuddsvis betaling).



SAK 4: INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring

VEDTEKTSENDRING punkt 4-2 – FORSLAGSSTILLER STYRET

SAKSFREMSTILLING

Styret ønsker å komme med tydeliggjøring som gjelder disponering av parkeringsplasser og boder. Styret har gjort et omfattende «detektivarbeid» med å finne frem til parkeringsrettigheter som er blitt solgt en eller flere ganger da det har vært knyttet stor usikkerhet til hvem som har disponert hvilke plasser. Parkeringsrettigheter har skiftet eiere men boder har ikke samtidig byttet eier. Det betyr at den som disponerer bod bak en parkeringsplass ikke nødvendigvis er samme seksjonseier.

Styret foreslår punkt **4-2 Disposisjonsrett av parkeringsplass** endret. Denne lyder i dag:

- (1) Rettigheten til parkeringsplass kan den enkelte seksjonseier leie ut, eller selge internt i sameiet. Seksjonseier har plikt til å informere styret om hvem som bruker parkeringsplassen og om parkeringsrettigheten selges til en annen seksjonseier.
- (2) Seksjonseiere som har kjøpt en eller flere parkeringsrettigheter kan ikke fratras denne rettighet. Unntak gjelder hvis man kommer i sak mot sameiet hvor punkt 7-1, 7-2 og/eller 7-3 kommer til anvendelse og seksjonseieren blir dømt i.h.t. disse.

Ved positivt vedtak vil bestemmelsen lyde:

4. Sameiets parkeringsplasser

4-2 Disposisjonsrett av parkeringsplass:

- (1) Rettigheten til parkeringsplass kan den enkelte seksjonseier leie ut, eller selge internt i sameiet. Seksjonseier har plikt til å informere styret skriftlig om hvem som disponerer parkeringsplassen. Ved salg av plass skal også evt. tilstøtende bod, overtas av kjøper av plassen samtidig som selger overtar kjøpers bod, så langt dette er mulig.
- (2) Dersom dette ikke er mulig, må det foreligge en skriftlig avtale mellom selger og kjøper. Denne avtalen må også fremlegges for styre.
- (3) Styre kan pålegge seksjonseiere å bytte boder for å oppnå samsvar mellom biloppstillingsplass og bod.
- (4) Seksjonseiere som har kjøpt en eller flere parkeringsrettigheter kan ikke fratras denne rettighet. Unntak gjelder hvis man kommer i sak mot sameiet hvor punkt 7-1, 7-2 og/eller 7-3 kommer til anvendelse og seksjonseieren blir dømt i.h.t. disse.

Nye vedtekter/vedtektsendringer må vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

Vedtektsendring som beskrevet over godkjennes.



B) Vedtektsendring

VEDTEKTSENDRING punkt 5-2 – FORSLAGSSTILLER STYRET

SAKSFREMSTILLING

Styret vil ha en konkretisering for sameiets vedlikeholdsplikt som en følge av forslag til endring av vedtekter i sak 5A.

Styret foreslår punkt 5-2 **Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.** endret. Denne lyder i dag:

(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.

Ved positivt vedtak vil bestemmelsen lyde:

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Dette inkluderer biloppstillingsplasser og boder. Kontroll og arbeid i bruksenhetene, biloppstillingsplasser og boder varsles innen en uke og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. I nødsituasjoner som f.eks. brann, vannlekkasjer o.l. gjelder ikke fristen om en ukes varsling.

Nye vedtekter/ vedtektsendringer må vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

Vedtektsendring som beskrevet over godkjennes.



Sameiet Nygaard Brygge

C) Forslag til sameiermøtet 30. mars 2023

Undertegnede sameiere mener at vi fra og med sameiermøtet 2024 skal velge styret/styreleder blant sameierne, og fortrinnsvis blant sameiere som bor på Nygaard Brygge. For å møte utfordringer i fremtiden, mener vi sameiermøtet 2024 bør vedta å engasjere en *faglig* ekstern rådgiver som får ansvaret for å overvåke drift og vedlikehold av eiendomsmassen. Den eksterne rådgiveren må dokumentere nødvendig bygningsteknisk kompetanse for et slikt oppdrag. Rådgiveren pålegges å utarbeide en vedlikeholdsplan og ha tett dialog med styret. Vi tror det vil gjøre det lettere å rekruttere sameiere til styret.

Begrunnelse

Vi ønsker å gå tilbake til den tidligere ordningen der hele styret velges blant sameierne. Vi mener ordningen med en *faglig* ekstern rådgiver som overvåker bygningsmassen og opptre som rådgiver for styret, vil lette styrets arbeid og gjøre rekrutteringen til styret enklere. Vi tror ordningen vil gi sameiet en effektiv organisasjon som vi kan finansiere med deler av honoraret sameiet i dag betaler til styrelederen.

Nærmere om bakgrunnen for forslaget

Undertegnede forslagsstillere mener at tiden er kommet for å tenke gjennom driften av vårt sameie. Vi har tre bygninger og 78 seksjoner: 20 i Phønixgate 1A og 1B, 22 i Turngata 2 og 36 i Tordenskioldsgate 1-3.

I den første driftstiden arbeidet styret mye med reklamasjoner mot utførende entreprenør. Etter hvert har det oppstått feil ved bygningene som er løst fortløpende. De senere år har det vært utført større arbeider med skifte av kledning, rørsystem og fordelingsventiler/målere i gulvvarmesystemet. Når bygningene nå er blitt 18 år, må vi regne med at det vil oppstå behov mer inngripende vedlikehold.

Det er i dag vanskelig å få sameiere til å bekle styreverv, noe som har ført til engasjement av ekstern styreleder til 150.000 kroner pluss arbeidsgiveravgift. Vårt forslag har som mål å legge til rette for enklere styrearbeid når det gjelder vedlikeholdet av bygningsmassen, noe som vi tror kan skje ved at sameiet engasjerer en person med bygningsteknisk ekspertise som kan ha en løpende dialog med styret. Styremedlemmer skal gis et honorar som står i et rimelig forhold til ansvar og tidsbruk.

Forslag til vedtak:

Styret skal til sameiermøtet 2024 utarbeide *forslag* til en organisasjonsmodell der styret/styreleder velges blant sameierne og engasjeres en ekstern rådgiver med dokumentert byggeteknisk kompetanse til å overvåke bygningsmassen og utarbeide en vedlikeholdsplan.

Fredrikstad, 1. februar 2023

Fred Gjerløw, Trond Brynhildsen, Gunnar Bodahl-Johansen

Forslagsstillerne fikk utsatt fristen med innlevering av forslag av styreleder.

Saken krever simpelt flertall.



Sameiet Nygaard Brygge

Styrets vurdering:

Styret har ikke inntrykk av at det er det byggetekniske som er avgjørende for å sitte i et styre, denne kompetansen har håndverkere.

Styret er ikke negative til å engasjere ekstern rådgiver, men er skeptisk til at dette vil gi styret mindre arbeide med å forvalte sameiet Nygaard brygges verdier.

Styret har innhentet tilbud på å engasjere en *faglig* ekstern rådgiver som får ansvaret for å overvåke drift og vedlikehold av eiendomsmassen. Resultatet av dette er at det totalt sett blir en dyrere løsning for sameiet.

Styrets innstilling:

Styret ser ikke noen hensikt med å endre sameiets organisasjonsmodell. Valgkomiteen jobber alltid for å finne interne kandidater hvis mulig.

Styret innstiller på at forslaget avvises.



Sameiet Nygaard Brygge

D) Forslag til sameiermøtet 30. mars 2023

Undertegnede sameiere mener at styrelederen bør velges for ett år av gangen. Vi tror det vil gjøre det lettere å få sameiere til å ta styreledervervet. At en leder velges for ett år av gangen er naturligvis også en sikkerhet for sameiet. Vi foreslår derfor at sameiermøtet 2023 vedtar en vedtektsendring slik at det skrives inn i vedtektene at styrelederen skal velges for ett år av gangen.

Forslag til vedtak

Sameiermøtet vedtar at styrelederen skal velges for ett år av gangen.

Fredrikstad, 1. februar 2023

Fred Gjerløw, Trond Brynhildsen, Gunnar Bodahl-Johansen

Forslagsstillerne fikk utsatt fristen med innlevering av forslag av styreleder.

Nye vedtekter/ vedtektsendringer må vedtas med 2/3 flertall.

Styrets vurdering:

Styret har jobbet bevisst for å øke kontinuiteten i styret ved at alle styrets medlemmer unntatt varamedlem velges for 2 år av gangen med forskyvning av valgperioden i halvparten av styret. Styret ser det som meget viktig å ha en kontinuitet i sameiet blant alle styrets medlemmer. Det er en større risiko for at styreledere trekker seg p.g.a. oppgaver og oppgavenes kompleksitet etter et år og også at de utsetter planlagte oppgaver og overfører dette til neste styreleder. Styret mener dette vil være meget uheldig for sameiets drift.

Årsmøtet avgjør til enhver tid hvor lenge styret skal sitte.
Dette krever ingen vedtektsendring.

Styrets innstilling:

Styret innstiller derfor på at forslaget avvises.



SAK 5: VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteens innstilling:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Pål Porsmyr Moselia 13c 1664 Rolvsøy

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Finn Robertsen Tordenskiolds Gate 1 1606 Fredrikstad

Ellen Riseng Halstvedt Tordenskiolds Gate 1 1606 Fredrikstad

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Fredrik Gudmestad Huth Platå 5 1678 Kråkerøy

Espen Helgesen Tordenskiolds Gate 1 1606 Fredrikstad

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Gunnar Fagerås Tordenskiolds Gate 1 1606 Fredrikstad

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Mary Grønlie Tordenskiolds Gate 1 1606 Fredrikstad

Mette Werner Turngata 2 1606 Fredrikstad

Ingunn Gjevikhaug Tordenskiolds Gate 1 1606 Fredrikstad

E. Som flaggansvarlige for 1 år foreslås:

Gunnar Bodahl-Johansen Turngata 2 1606 Fredrikstad

Kristoffer Thøgersen Tordenskiolds Gate 1 1606 Fredrikstad

I valgkomiteen for Sameiet Nygaard Brygge

Marit Borgersen
Anne Mary Grønlie
Mette Werner



Sameiet Nygaard Brygge

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Vaktmester Lars Erik Olsen, ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til avtale med Gaards-service AS.

Vaktmester kan kontaktes på telefon 95 14 33 75, eller E-post leo@gaards-service.no
Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. Avtalen blir lagt ut på VIBBO.

Parkering

Parkering er kun tillatt på egne oppmerkede plasser. Tidvis er det ledige plasser for fremleie til beboere.

Nøkler / Navneskilt

Nøkler bestilles via styreleder. Informasjon og regler blir lagt ut på VIBBO.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med polisenummer 1333458.4.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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



Sameiet Nygaard Brygge

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2022 - 2022	Garasje under blokk A og B nye LED lysarmaturer	Kahn Elektro AS - kr. 52.286,-
2022 - 2022	Service porttelefonanlegg	Lyn Elektro AS – kr.36.660,-
2022 - 2022	Phønixgt 1 - Henriksen/Hovland	Enbo Bygg og Vedlikehold AS - kr. 120.000,-
2021 - 2021	Skifte av kledning i Turngata Stillas og blikkenslager i tillegg	Utført av Enbo Bygg og Vedlikehold AS - Kr. 333.000,-
2021 - 2021	19 stk energimålere 2 stk vannmålere + ventil	ABC vvs - Kr.99.112,50
2020 - 2020	20 stk energimålere + div. annet fjernvarmeservice	Engelsviken Rør - Kr.105.000,- + kr.10.600,-
2020 - 2020	Vask/impregnering betongfronter på balkonger	Utført av Gaards-Service AS - kr.220.000,-
2020 - 2020	Fasade Phønixgate og Turngata mot atriet, Glassfelt Phønixgate, byttet vinduer i blokk B og C	Utført av Egil Norli kr.185.000,- Utført av Egil Norli kr.152.000,-
2020 - 2020	Nytt underlag svalgang blokk C Ventilasjonsrens	Utført av Diederichsen kr.43.750,- Utført av Aktiv ventilasjonsrens kr.130.000,-
2019 - 2019	Nye energimålere 25 stk	Engelsviken Rør - 25 stk kr.132.000,-
2019 - 2019	Kledning og maling Blokk C	Utført av Dammyr Bygg - kr.198.000,-
2018 - 2018	Taktekking	Utført av Icopal - kr.68.000,-
2017 - 2017	Vask og maling av bygningsmassen	Utført av Zavistowski Byggservice kr.160.000,-
2017 - 2017	Ubedring av vannskap	Kråkerøy Rør - kr.460.000,-
2014 - 2014	Malararbeider	Utført av Malerhuset AS - kr.300.000,-



Sameiet Nygaard Brygge

3663 Sameiet Nygaard Brygge

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



Sameiet Nygaard Brygge



Sameiet Nygaard Brygge



**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.