



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 081 267
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 904 954	14 296 727
Sum inntekter		14 904 954	14 296 727
Kostnader			
Lønnskostnad		660 600	684 600
Annen driftskostnad		13 486 069	13 778 566
Sum kostnader		14 146 669	14 463 166
Driftsresultat		758 285	-166 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		177 296	156 164
Sum finansinntekter		177 296	156 164
Annen finanskostnad		55	
Sum finanskostnader		55	0
Netto finans		177 241	156 164
Ordinært resultat før skattekostnad		935 525	-10 275
Ordinært resultat etter skattekostnad		935 525	-10 275
Årsresultat		935 525	-10 275
Totalresultat		935 525	-10 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		935 525	-10 275
Sum overføringer og disponeringer		935 525	-10 275



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		362 309	37 391
Andre fordringer		516 155	1 638 925
Sum fordringer		878 464	1 676 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 289 178	5 490 506
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 289 178	5 490 506
Sum omløpsmidler		7 167 642	7 166 822
SUM EIENDELER		7 167 643	7 166 823

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		5 865 290	4 929 765
Sum opptjent egenkapital		5 865 290	4 929 765
Sum egenkapital		5 865 290	4 929 765
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		857 306	2 006 241
Annen kortsiktig gjeld		445 048	230 817
Sum kortsiktig gjeld		1 302 353	2 237 058
Sum gjeld		1 302 353	2 237 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 167 643	7 166 823



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474499

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 081 267
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NYDALEN KVARTER
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		14 904 954	14 296 727
Sum inntekter		14 904 954	14 296 727
Kostnader			
Lønnskostnad		660 600	684 600
Annen driftskostnad		13 486 069	13 778 566
Sum kostnader		14 146 669	14 463 166
Driftsresultat		758 285	-166 438
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		177 296	156 164
Sum finansinntekter		177 296	156 164
Annen finanskostnad		55	
Sum finanskostnader		55	0
Netto finans		177 241	156 164
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		935 525	-10 275
Årsresultat		935 525	-10 275
Totalresultat		935 525	-10 275
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		935 525	-10 275
Sum overføringer og disponeringer		935 525	-10 275



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		362 309	37 391
Andre fordringer		516 155	1 638 925
Sum fordringer		878 464	1 676 316
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 289 178	5 490 506
Sum omløpsmidler		7 167 642	7 166 822
SUM EIENDELER		7 167 643	7 166 823
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	5 865 290	4 929 765
Sum opptjent egenkapital	5 865 290	4 929 765
Sum egenkapital	5 865 290	4 929 765
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	857 306	2 006 241
Annen kortsiktig gjeld	445 048	230 817
Sum kortsiktig gjeld	1 302 353	2 237 058
Sum gjeld	1 302 353	2 237 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 167 643	7 166 823



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Til seksjonseierne i Nydalen Kvarter Sameie

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøtet bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 11.05.21
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 16.05.21 kl. 15:00

Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.





NYDALEN KVARTER SAMEIE

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Nydalen Kvarter Sameie avholdes
Digitalt på Vibbo.no i perioden 11.05.2021 – 16.05.2021

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Godkjenning av møteinnkallingen
- B) Valg av protokollvitner

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

Side 3 – 14

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Side 15 – 23

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Side 24

SAKER TIL BEHANDLING

- 5. Tillegg i parkeringsregler punkt 5.4 Side 24
- 6. Steinheller Side 24
- 7. Vedlikehold terrasser Side 25
- 8. Oppussing av lekeapparater Side 25
- 9. Tiltak for å bedre brannsikkerheten i sameiet Side 26 – 29

10. VALG AV TILLITSVALGTE

Side 30 – 31

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 08.03.2021

Styret i Nydalen Kvarter Sameie

Ketil Jonassen /s/ Anne Grethe Garaas /s/ Peter E Kolstad /s/

Alf Sjøberg /s/ Tam Vy Tong-Hasnes /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

SIDE 2



NYDALEN KVARTER SAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Jonassen	Gunnar Schjelderups V 11 E	2020 – 2022
Styremedlem	Anne Grethe Garaas	Hoffsjef Løvenskiold V 29A	2019 – 2021
Styremedlem	Peter E Kolstad	Gunnar Schjelderups V 11 R	2020 – 2022
Styremedlem	Alf Søberg	Gunnar Schjelderups V 11 N	2019 – 2021
Styremedlem	Tam Vy Tong-Hasnes	Flatavegen 34 C	2020 – 2022
Varamedlem	Even Stene	Gunnar Schjelderups V 11 K	2020 – 2021
Varamedlem	Lars E G Svendsen	Gunnar Schjelderups V 11 F	2020 – 2021
Varamedlem	Terje Willy Kristiansen	Gunnar Schjelderups V 11 J	2020 – 2021

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Nydalen Kvarter Sameie

Sameiet består av 386 seksjoner.

Nydalen Kvarter Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991081267, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Gunnar Schjelderups V 11
A – S (ikke I,q,o)

Gårds- og bruksnummer :
77 57

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Nydalen Kvarter Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



NYDALEN KVARTER SAMEIE

Info fra styret

Styrets to hovedmål	5
Kommunikasjonskanaler - Henvendelser til styret og informasjon til beboerne	5
Ticket-systemet	5
Vibbo	5
Styrets arbeid	5
Møtevirksomhet	5
Vedlikehold	6
Brannen i garasjen mars 2020	6
Ladeløsning i garasjen	6
Vannskader	7
Diverse	7
Dugnad	7
Søppelanlegget	7
Garasjeporten	8
Heisene	8
Styrets arbeid tilknyttet nærmiljø og naboer	8
Naboer	8
Støy fra sameiets egne beboere	8
Vektertjenesten	8
HMS	9
17. mai	9
Utelys i forbindelse med julen	9
Byggeaktivitet i nærområdet	9
Stor grønn park i nærmiljøet?	9
Ferdigstillesattest	10
Nytt siden sist årsmøte angående ferdigstillesattest	10
Røyking utendørs	10
Ventilasjon	10
Målinger i 2020	11
Sameiets økonomi	11
Styrets arbeid frem mot neste årsmøte	11
Fokus områder i 2021	11
Renhold av oppganger	11
Bruksplan for boder	11
Uteområdene	12
HMS	12
Miljø og trivsel	12
Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere	12
Utleie	12
Avslutning	12



STYRETS TO HOVEDMÅL

1. Å arbeide for økt trivsel i sameiet. Dette har både et kortsiktig og et langsiktig perspektiv. Det inkluderer mange ulike saker, som sikkerhet/HMS, vedlikehold og ivaretagelse av bygningsmasse, utvikling av grøntområder, renhold og generell orden.
2. Å være engasjert i sameiets nærområde. Vi ønsker å kunne påvirke utviklingen i området rundt oss ved initiativ og samarbeid med relevante aktører.

KOMMUNIKASJONSKANALER - HENVENDELSER TIL STYRET OG INFORMASJON TIL BEBOERNE

Ticket-systemet

Styret mottar et stort antall henvendelser daglig. Disse besvares fortløpende. Målsettingen er å svare på alle henvendelser så raskt som mulig, og senest innen fem dager. Henvendelser til styret skjer fortrinnsvis via «Ticket-systemet»:

<http://support.nydalenkvarter.no>.

Vibbo

Vibbo er nå sameiets hovedplattform for informasjon til beboerne, både for nyheter og generell informasjon. Vibbo er en beboerportal-løsning levert av OBOS, med innhold fra styret. Styret har som mål at alt som du trenger å vite om sameiet skal ligge lett tilgjengelig på Vibbo. Det vil si at det som tidligere lå på den gamle hjemmesiden www.nydalenkvarter.no nå finnes på Vibbo, pluss mye mer.

Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til <https://vibbo.no/nydalen-kvarter> og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Huk av for samtykke til digital kommunikasjon. Kryss også av for at styret skal kunne sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.

STYRETS ARBEID

Styrets arbeid denne perioden har vært svært omfattende. Dette skyldes i stor grad garasjebrannen den 24.03.2020.

I det følgende gis en kortfattet redegjørelse av hovedsakene.

Møtevirksomhet

Styret har hatt 12 styremøter i denne styreperioden. I tillegg arrangerte styret ett sameiermøte som ble gjennomført digitalt. Videre har medlemmer i styret hatt møter og befaringer med eksisterende og mulige leverandører og samarbeidspartnere, blant annet OBOS, ENVAC, PBT, Oslo Hageservice AS, Lysteknikk A/S, Blikra og Søderblom, Certego, MER, Best AS, Gjensidige, Dekkstativ Norge AS, og ASSA ABLOY.



Vedlikehold

- Styret engasjerte i 2017 «OBOS prosjekt» for en gjennomgang og oversikt over sameiets økonomi, miljø og teknisk tilstand. Det er utarbeidet en rapport og vedlikeholdsnøkkel for de neste 5 år som styret vil følge. Konklusjonen i rapporten er at bygningsmasser og uteområder fremstår i generell god stand, og at de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det vil i kommende 5-års periode være behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak. En god del vil være utbedring av skader som naturlig dukker opp etter 10 år. Videre er det i rapporten lagt vekt på å etablere gode rutiner for bygningsdeler der «OBOS prosjekt» har erfaring med at det oppstår skader.

Brannen i garasjen mars 2020

- Brannen medførte store skader i garasjen ved oppgang E og F, samt leiligheter i oppgang E. I tillegg ble leiligheter i oppgangene A/F/L/M/N berørt. Styret ble satt på mange prøver i prosessen med å tilbakeføre sameiet til normalen igjen etter brannen. Det gjaldt riktig og rask informasjon til beboerne, i tillegg til å påse at arbeidet med sanering og tilbakeføring av garasje, el-anlegg, vann og avløp, ventilasjon, låser og leiligheter ble utført riktig. Her må vi berømme Gjensidige og prosjektleder for godt samarbeid.
- Gjensidige engasjerte Norconsult AS som utarbeidet en brannteknisk rapport i forbindelse med tilbakeføring av P-anlegget i sameiet. Ett viktig funn i rapporten fra Norconsult var at ventilasjonskanalene igjennom brannseksjoneringsveggen ikke er utført med brannspjeld som lukker seg ved brann i garasjen. Det medførte røykspredning til leilighetene. Nå er ventilasjonsanlegget i garasjen for leilighetene i oppgangene E/F bygget opp på nytt med brannspjeld med motor som lukker seg ved brann. Norconsult mener at samme tiltak bør gjennomføres under alle hus i sameiet. Bestemmer vi oss for å gjøre det vil det koste et sted mellom 3 – 4 millioner (se eget forslag til sameiermøte).
- Vegger og noe av taket i garasjen mellom oppgang D og N ble malt og vi fikk vi satt opp 15 nye brannsikre boder.

Ladeløsning i garasjen

- Planlegging og gjennomføring av EL-bil-ladeanlegg i garasjene har vært krevende. Etter råd fra EL-bilforeningen inngikk vi en avtale med MER om utbygging av infrastruktur for el-biler i garasjen våren 2020. Det er nå lagt til rette for at alle som ønsker det kan få sin egen «smarte» ladestasjon på sin parkeringsplass. Gjelder ikke for de som har p-plass i seksjon 361, se årsrapport for garasjeplassene. Ladestasjon bestilles gjennom MER (se Vibbo), som også har service og support på hver enkelt ladestasjon. Oslo kommune ga oss 20% i enøk støtte på kostnadene for etablering av infrastruktur.
- Det kom en lovendring angående ladeløsninger i borettslag og sameier høsten 2020. Styrets er glad for å kunne konstatere at styrets valg av løsning våren 2020 nå viser seg å være helt i tråd med dagens tolkning av denne lovendringen.
- Dagens løsning fra MER (tidligere Grønn Kontakt) er eneste løsning som skal bestilles ved nye behov for ladeboks i sameiets garasjeanlegg. Les mer om dette, inklusive bestillingsprosedyre under tema «Lading av el- og hybridbil i Garasjen» i Vibbo



Vannskader

- Siden mai 2020 er det meldt inn 13 vannskader fra beboere til sameiets forsikringsselskap. Mange av disse er kompliserte og kostnadskrevende. Sameiets forsikring dekker følgeskadene. Årsaken til skaden dekkes ikke av forsikringen, men av sameiet.

Diverse

- Sommeren og høsten 2020 ble det byttet til LED-lys i garasje, bod-områdene og utendørs.
- Styret inngikk 1. februar ny vekteravtale med vaktelskapet City Security AS. Ved behov kan beboere ringe vaktelskapet på tlf. 41515053. Se tema «Vekttertjenesten» i Vibbo
- Det ble bygget et toalettrom i bodområdet ved oppgang N til bruk for vaktmester og innleide arbeidere.

Dugnad

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2020 på grunn av Covid 19. Noen av styremedlemmene har utført en del av det som vanligvis gjøres under dugnaden, noe styret takker for. Vi håper å kunne få gjennomført en dugnad våren/sommeren 2021 - eventuelt til høsten, og da forhåpentlig også med den tradisjonelt hyggelige sosiale sammenkomsten etter selve dugnadsarbeidet.

Søppelanlegget

Søppelhåndteringen i sameiet er i år, som tidligere, fortsatt en utfordring. Det er hovedsakelig fordi søppelsystemet vårt er sårbart for brukerfeil. Det har medført at ett av rørene som transporterer papp fra nedkast til container er blitt ødelagt. Envac jobber med å finne en løsning på problemet. Inntil videre er det satt ut ekstra pappcontainer på felles uteområdene. Styret har løpende møter med ansvarlig leverandør Envac, og BSN/Nydalstoppen, som vi deler anlegget med. Vi forsøker først og fremst å forebygge. Vi har for eksempel igangsatt forskjellige tekniske tiltak for å bedre driftssikkerheten til systemet. Videre har styret gjennomført informasjonskampanjer til beboerne om korrekt bruk av anlegget.

Dessverre er det fremdeles mange beboere som ikke følger gjeldende retningslinjer. Det er mange som fremdeles kaster hele pizza-esker, annen papp og isopor av større format enn anlegget tåler. Det medfører blokkering og driftsstans. Styret satte høsten 2018 ut to avfallsbeholdere ved inngangen til barnehagen til bruk for større husholdningspapp, som pizzaesker. Disse er nå byttet ut med en større container som er plassert ved innkjørselen til Envac bygget. Dette har vært vellykket og har ført til noe færre blokkeringer av anlegget. Det er imidlertid fortsatt viktig å understreke at sameiets søppelanlegg er dimensjonert til å håndtere søppel fra normal husholdning. Det skal ikke benyttes til søppel etter oppussing, større emballasje etter møbelkjøp o.l.

Styret anmoder sterkt samtlige beboere om å følge retningslinjene som er gitt for søppelhåndtering i vårt sameie, og om å gi beskjed dersom man er vitne til feil bruk. Styret vil sammen med brukerne arbeide videre for å redusere kostnader til søppelhåndtering.

Styret oppfordrer alle til å lese hele temaet «Avfall» i Vibbo.



Garasjeporten

Da sameiet kun har én inn-/utkjøring til garasjen, er vi veldig sårbare ved driftsstans av porten. Vi ber derfor beboerne som benytter garasjeporten, som var ny i 2017, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Styret har satt opp ekstra videokamera for overvåkning av inn og utkjøringen.

Heisene

I sameiet er det 16 heiser. Det hender naturlig nok at noen stopper. Det skjer (tilsynelatende uforholdsmessig ofte) i helgene og på kvelden. Mange av stansene skyldes brukerfeil. Sameiet har forholdsvis store faste utgifter på heisene. Styret ønsker derfor ikke å bestille reparasjoner på heisene på kvelds/nattestid og i helgene, dersom det ikke er fare for liv og helse.

Se tema «Heis» i Vibbo.

STYRETS ARBEID TILKNYTTET NÆRMILJØ OG NABOER

Naboer

Styret har jevnlig kontakt med sameiets naboer. Det er først og fremst BSN og Nydalstoppen, men også Heilo Vel, bedriftene i Gunnar Schjelderups vei 9, Schibsted og Avantor.

Naboforholdet er generelt godt. Vi mottar med jevne mellomrom klager på bråk fra BI-studentene. Særlig under BIs fadderuker, "Fadderullan", topper det seg med klager/henvendelser om bråk. Dette er noe som vi hver gang tar opp med ledelsen ved BSN, samt iverksetter tiltak. Likevel mener styret at det er for mye høylytt støy fra BSN.

Vi, og spesielt beboere i leilighetene langs Gunnar Schjelderups vei, er mye plaget av støy fra Schibsted. Styret har hatt flere møter med ledelse uten at støyen har blitt redusert. Saken ligger nå hos Bydelsoverlegen som av styrer er bedt om å sørge for stans av de mest støyende aktivitetene fra Sandakerveien 121. Foreløpig har vi fått beskjed om at aktivitetene knyttet til tjenesten «Helt hjem» skal flyttes derfra innen 1. juni i år. Det antas, av bydelsoverlegen, at det vil hjelpe noe på støyproblematikken. Styret er skeptiske og vil følge opp dette overfor bydelen og Schibsted.

Støy fra sameiets egne beboere

Det må også nevnes at styret også får inn en del klager på høylytt støy og høy musikk fra egne beboere i Sameiet. Dette er brudd på husordensregler og vil kunne medføre utrykking av vektor. Se Vektertjenesten nedenfor.

Vektertjenesten

Styret har byttet leverandør av vektertjenesten fra TOMA til vaktelskapet City Security AS. Dette ble gjort hovedsakelig av økonomiske grunner.

Vektertjenesten kan for eksempel brukes når noen i sameiet forårsaker sjenerende bråk etter klokken 23:00 (bryter husordensreglenes § 13).

Rutine og telefonnummer for henvendelse til vaktelskapet City Security AS er beskrevet på sameiets Vibbo, under temaet «Vektertjenesten».



HMS

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr ved årlig kontroll.

17. mai

På nasjonaldagen i «Anderledesåret» kom Grefsen skolekorps på besøk til oss. Sameiet støttet Grefsen skolekorps med kr. 5000,- og de både marsjerte og spilte til stor glede for mange fremmøtte – både på balkonger og i miljøgata. Styret er av den oppfatning at dette bidro til å skape god og ganske tradisjonell 17.mai-stemming – alle restriksjoner til tross.

Utelys i forbindelse med julen

Styret hadde julen 2017 et prøveprosjekt med belysning av trærne langsmed Gunnar Schjelderups vei. Gode tilbakemeldinger gjorde at vi i 2018 utvidete belysningen med lyslynger i trærne i miljøgata. Da dette har vært et positivt bidrag har vi fortsatt med dette.

BYGGEAKTIVITET I NÆROMRÅDET

Når det gjelder bygging på tomten til Sandakerveien 113 – 119 følger styret med på hjemmesiden til Plan og bygningsetaten (PBE). I tillegg har styret støttet aksjonsgruppen for «Ja til stor, grønn park i Nydalen» økonomisk og med personell.

Av andre byggesaker er styret tett på planleggingen av rivning og bygging på Schibstedtomten (Sandakerveien 121). Videre følger vi med på planene som Boligstiftelsen Nydalen (BSN) har for bygging av hybelhus i Gunnar Schjelderups vei 33 rett på nedsiden av Ring 3 og Gjøvikbanen (Gnr./bnr.:77/207). I tillegg følger vi med på Bonum Utvikling som har kjøpt opp Gunnar Schjelderups vei 9 for oppføring av boliger.

Stor grønn park i nærmiljøet?

I den senere tid er det vært en utvikling som tyder på at flere eiendomsutviklere tilknyttet sameiets nærmeste nabotomter både på syd og øst-siden, inklusive de ovennevnte tre tomtene, sammen med kommunen, nå ser på et samarbeid når det gjelder å planlegge fremtidige alternativer. Målet synes blant annet å være å imøtekomme et stadig sterkere krav fra bydelens beboere og politikere om en sammenhengende park på minimum 15 dekar, fortrinnsvis på tomten foran sameiet – Sandakerveien 113-119. For sameiet vil dette, når og hvis det blir realisert, være viktig av minst to årsaker:

1. Beboere på forsiden, mot Gunnar Schjelderups vei, vil slippe de meget omfattende byggeaktivitetene som Avantors plan om boliger på tomten ville ha medført
2. Sameiet vil få en park, av tilsvarende størrelse som Birkelunden på Grünerløkka, som nærmeste nabo

Dette vil gjøre det enda mer attraktivt å bo i sameiet, og derved medvirke til mindre fraflytting. I tillegg vil det kunne øke markedsverdien av sameiets seksjoner.

FERDIGSTILLESESATTEST

Det foreligger fremdeles ingen ferdigstillellesattest for sameiet, kun en midlertidig brukstillatelse. Årsaken til dette er at bygging av prosjektert undergang til Ring 3 er en del av rekkefølgebestemmelsene tilknyttet byggeprosjektet for vårt sameie. Denne er ikke realisert. Nydalen Bolig AS (utbygger) har ikke bygget undergang fordi arbeidene kunne føre til brudd på hovedstrømledninger. Utbygger søkte derfor om i stedet å bygge en overgang, uten at slik tillatelse ble gitt. Utbygger søkte deretter om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen, men fikk avslag fra Plan- og bygningsetaten. Saken ble oversendt Byutviklingskomiteen i Oslo kommune. Styret har fulgt saken tett, og deltok blant annet på befarings med Byutviklingskomiteen i mars 2016. Saken ble 15. mars 2016 oversendt Fylkesmannen fra kommunen. Den 6.1.2017 ble saken behandlet hos Fylkesmannen. Resultatet ble at rekkefølgekravet fortsatt skal gjelde. Utbygger kom 7.juni 2018 med merknader til Fylkesmannens brev. Utbygger og Fylkesmannen har ulike oppfatninger av om det er praktisk mulig å bygge undergangen, og dokumentasjonen og uttalelsene fra aktørene som partene viser til trekker i ulike retninger. Det gis mulighet til å søke på nytt om alternative løsninger som ikke i for stor grad skal avvike fra det opprinnelige som er gangvei under Gjøvikbanen.

Nytt siden sist årsmøte angående ferdigstillellesattest

Det siste året har PBE og utbygger vært i dialog for å kartlegge mulige løsningsalternativer. Den 22.12.2020 inngikk partene en forliksavtale med hensikt å i tilstrekkelig grad sikre at en forbindelse på tvers av Gjøvikbanen kan etableres innen overskuelig fremtid, samtidig som byggesakene for boligene langs sørsiden av Gunnar Schjelderups vei kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest fordrer dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen, og gjennomføringen av forliksavtalen vil kunne bero på hvorvidt slik dispensasjon innvilges. Dette spørsmålet vil bli vurdert og behandlet på vanlig måte etter reglene i plan- og bygningsloven

Det vil bety at sameiet fremdeles må vente på å få formell brukstillatelse i stedet for dagens midlertidige brukstillatelse.

Røyking utendørs

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense røyking utendørs i nærheten av andre leiligheter. Dette gjelder også på egne balkonger da røyklukten kan være til særlig sjenanse for andre beboere, spesielt allergikere og barn. Dette er i tråd med husordensreglens «grunnmur», som er hensynsfullhet overfor beboere og gjester i sameiet.

Ventilasjon

Styret gjør oppmerksom på at det er balansert ventilasjon i hele sameiet, med fellesavtrekk. Det betyr at det er en felles vifte i underetasjen som sørger for avtrekk for mange leiligheter i en oppgang. Derfor er det ikke lov å installere kjøkkenvifte med egen motor/vifte. Kjøkkenvifte med motor kan medføre at hele anlegget kommer i ubalanse, og sprer lukt fra matlagning til andre leiligheter.

Styret har fått tilbakemeldinger på at avtrekkshetten på kjøkkenet og badet enten bråker for mye eller ikke trekker ut matos godt nok. Ventilasjonfirmaet Blikra og Søderblom sier at det vil være vanskelig å styre lik mengde luft til alle leiligheter slik ventilasjonsanlegget i Sameiet



er bygget. Det er ikke montert reguleringspjeld i etasjene/leilighetene som gjør det mulig å regulere luftmengden individuelt. Det medfører at de leilighetene som er nærmest viften vil ha mye sterkere avtrekk enn den som er lengst unna. Det som kan gjøres er å justere avtrekket i garasjen opp eller ned, for enten å redusere eller øke avtrekket fra leilighetene, men det vil ikke være mulig å jevne det helt ut.

Se tema «Ventilasjon» på Vibbo.

Målinger i 2020

I uke 49 i 2020 ble det foretatt målinger i flere leiligheter for å se hvor mange kubikkmeter luft som kjøkkenheten og hetten på badet trakk ut. Målingene viste at kraften i avtrekket varierte fra leilighet til leilighet. Sannsynligheten er stor for at vi vil finne samme variasjoner over hele Sameiet. Ved kraftig avtrekk er det mye støy fra hetten. Ved lavt avtrekk er det lite støy, samtidig som hetten/viften heller ikke trekker ut mye matos.

Styret og Blikra og Søderblom vil jobbe videre med saken for å finne en best mulig løsning. NB: Husk at ventilene over vinduene skal stå i åpen stilling for å få mest mulig effekt, og minst mulig støy fra avtrekksviftene.

SAMEIETS ØKONOMI

Sameiet har en sunn økonomi som dekker planlagt drift og vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan (OBOS 2017). Dessverre har styret, i samarbeid med OBOS, sett seg nødt til å øke felleskostnadene med 5% fra 1.1.2021. Økningen skyldes i hovedsak økning av kommunale avgifter, strømavgifter, forsikring og drift og vedlikehold av bygninger. Egenkapitalen er likevel god. For detaljer se Årsregnskap for 2020 blant årsmøte dokumentene.

STYRETS ARBEID FREM MOT NESTE ÅRSMØTE

Styret vil fortsette å arbeide med ovennevnte sakene, basert de samme hovedmålene. Styret vil i størst mulig grad holde seg til planen og vedlikeholdsnykkelen fra «OBOS prosjekt».

Fokus områder i 2021

I 2021 er det særlig fokus på nødvendig vedlikehold av gulv i garasjeanlegget og vanntetting i betong i garasje og bod-områdene. I tillegg vil vi utføre noe overflatebehandling av vinduer, balkongdører og trekledning. Videre er det planlagt vindusvask, boning og rensing av gulv og trapper i oppganger.

Renhold av oppganger

Det er hyggelig å konstatere at det har vært færre klager på vask og renhold av oppganger enn i tidligere år. Styret følger nøye opp alle mottatte klager overfor leverandør av tjenesten.

Bruksplan for boder

Dessverre har styret arvet mye rot fra tidligere styre når det gjelder hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod, og i noen tilfeller informasjon om hvor boder er plassert. Styret jobber nå med dette for å få på plass en korrekt «bruksplan» for boder. Denne vil da være fasit når seksjoner skifter eiere og når noen ønsker midlertidig å leie en ekstra bod.



Uteområdene

Uteområdet vårt har allerede fått et løft, og styret jobber videre sammen med gartnerleverandøren sameiet har avtale med for å planlegge vedlikehold og videre utvikling av uteområdet i 2021.

HMS

Styret arbeider aktivt for økt sikkerhet i sameiet og vil fortsatt ha høyt fokus på HMS fremover. Vi er opptatt av både det som relaterer seg til HMS og internkontroll, og det som relaterer seg til forebygging av innbrudd. Her vil oppmerksomme beboere og vektertjenesten være en viktig bidragsyter. Styret ønsker nok en gang å understreke viktigheten av at trapper og ganger, som er rømningsveier, og fellesarealer ellers, holdes frie for barnevogner, sykler, søppel mv. I tillegg oppfordrer styret beboere om å påse at låste innganger til fellesområder virkelig er låste til enhver tid.

Miljø og trivsel

Styret har også fokus på miljø og trivsel. Det er planlagt dugnad og vedlikehold. Årlig hovedvask av garasjen gjennomføres over to dager. Tidspunkt for dugnad og dette kommer vi tilbake til. Vi minner om at alle biler må fjernes fra garasjen aktuell dag. Vaskeplan vil bli hent opp i garasjen og informert om på Vibbo i god tid.

Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere

Styret vil fortsette å utvikle innholdet i sameiets Vibbo portal, og oppfordrer beboere til å komme med innspill til styret på ticket-systemet dersom de ser at noe mangler eller er feil. Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til <https://vibbo.no/nydalen-kvarter> og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Huk av for samtykke til digital kommunikasjon, og for at styret har mulighet for å sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.

Utleie

Vedtektenes paragraf 3.1 pålegger seksjonseiere som leier ut å informere styret om utleieforholdet og gi styret kontaktinformasjonen til leietagere. Styret oppdager stadig at ikke alle seksjonseiere som leier ut etterlever dette. Styret vil derfor fortsette å søke å innhente informasjon som mangler.

AVSLUTNING

Styret vil i 2021 og fram til neste årsmøte arbeide for at sameiet skal fortsette å utvikle seg i positiv retning, til glede for alle som bor i Nydalen Kvarter.



NYDALEN KVARTER SAMEIE

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 14.904.954.

Dette er kr 107.046 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak tomme leieforhold.

Andre inntekter består i hovedsak av parkeringsinntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 14.146.669. Dette er kr 167.331 lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 935.525 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 5.865.289.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5.792.000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 413.129. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nydalen Kvarter Sameie.

Lån

Nydalen Kvarter Sameie har ingen lån

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



NYDALEN KVARTER SAMEIE



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nydalen Kvarter

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nydalen Kvarter.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



NYDALEN KVARTER SAMEIE



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: 1FA0M-FEC6K-KE1NA-8CG7E-C2VXK-V7EFI



NYDALEN KVARTER SAMEIE

SAMEIET NYDALEN KVARTER ORG.NR. 991 081 267, KUNDENR. 5700

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 705 668	13 717 012	14 812 000	16 235 000
Andre inntekter	3	199 286	579 715	200 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 904 954	14 296 727	15 012 000	16 435 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-60 600	-84 600	-85 000	-84 600
Styrehonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-26 000	-23 000	-28 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-453 553	-440 770	-450 000	-461 000
Konsulenthonorar	7	-83 332	-54 456	-120 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-4 822 012	-5 223 985	-4 245 000	-5 792 000
Forsikringer		-949 006	-838 544	-875 000	-1 363 000
Kommunale avgifter	9	-2 163 107	-1 993 798	-2 138 000	-2 157 000
Garasjer	10	225 442	151 532	0	0
Energi/fyring		-1 187 343	-1 759 214	-1 800 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 946 208	-1 487 688	-1 941 000	-1 950 000
Andre driftskostnader	11	-2 080 950	-2 108 642	-2 032 000	-1 911 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 146 669	-14 463 166	-14 314 000	-16 231 600
DRIFTSRESULTAT		758 285	-166 438	698 000	203 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	177 296	156 164	30 000	0
Finanskostnader	13	-55	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		177 241	156 164	30 000	0
ÅRSRESULTAT		935 525	-10 275	728 000	203 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-10 275		
Til opptjent egenkapital		935 525	0		

SIDE 17



NYDALEN KVARTER SAMEIE

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 588	39 822
Kundefordringer	15	362 309	37 391
Forskuddsbetalte kostnader		497 329	1 599 103
Andre kortsiktige fordringer	16	15 238	0
Driftskonto OBOS-banken		2 846 666	2 418 857
Driftskonto OBOS-banken II		2 084	40 885
Sparekonto OBOS-banken		405 059	3 030 764
Sparekonto OBOS-banken II		3 035 369	0
SUM OMLØPSMIDLER		7 167 642	7 166 822
SUM EIENDELER		7 167 643	7 166 823
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		5 865 290	4 929 765
SUM EGENKAPITAL		5 865 290	4 929 765
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		231 563	230 817
Leverandørgjeld		857 306	2 006 241
Annen kortsiktig gjeld	17	213 485	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 302 353	2 237 058
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 167 643	7 166 823
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 08.03.2021 Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Ketil Jonassen /s/ Anne Grethe Garaas /s/ Peter E Kolstad /s/

Alf Sjøberg /s/ Tam Vy Tong-Hasnes /s/



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 KLASIFISERING 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	12 637 224
Kabel-tv	1 926 144
Strøm elbil	113 800
Bod	72 000
MC-plass	56 400
Avregning	-8 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 797 168

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

MC-plass	-43 800
Bod	-47 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	14 705 668



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering, AimoPark	188 249
Utfakturert forsøplingsgebyrer	4 000
Korrigeringer på reskontro	149
Lading av kjøretøy mm	3 350
Salg av nøkler	3 538
SUM ANDRE INNTEKTER	199 286

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-84 600
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	24 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-60 600

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 600 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 936, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 000.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-68 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 582
SUM KONSULENTHONORAR	-83 332



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 985 697
Drift/vedlikehold VVS	-305 072
Drift/vedlikehold elektro	-332 212
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-327 336
Drift/vedlikehold heisanlegg	-788 307
Drift/vedlikehold brannsikring	-540 074
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-138 984
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-31 891
Drift/vedlikehold søppelhåndtering	-361 907
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-532
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 822 012

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 453 197
Renovasjonsavgift	-709 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 163 107

NOTE: 10

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Leieinntekter	786 240
Forsikring	-163 545
Strøm	-296 836
Diverse kostnader	-100 417
SUM KOSTNADER GARASJER	225 442
SUM GARASJER	225 442



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-81 658
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-39 768
Diverse leiekostnader/leasing	-35 318
Telefon-/kontormaskiner	-2 889
Driftsmateriell	-28 708
Lyspærer og sikringer	-19 157
Vaktmestertjenester	-803 742
Vakthold	-246 909
Renhold ved firmaer	-572 144
Snørydding	-141 221
Kontor- og datarekvisita	-18 311
Trykksaker	-4 091
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 936
Andre kontorkostnader	-30 430
Telefon, annet	-23 041
Porto	-11 366
Bankgebyr	-8 385
Velferdskostnader	-7 376
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 080 950

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	960
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 426
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 106
Kundeutbytte fra Gjensidige	134 804
SUM FINANSINNTEKTER	177 296

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-55
SUM FINANSKOSTNADER	-55



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Inventar		
Kostpris	227 700	
Avskrevet tidligere	-227 699	
Avskrevet i år	0	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **0**

NOTE: 15

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	364 537	
Tap på krav	-2 228	
SUM KUNDEFORDRINGER		362 309

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Påløpt parkeringsinntekt, AimoPark	15 238	
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		15 238

NOTE: 17

Påløpte kostnader	-213 905	
Purregebyr innbet.service	420	
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-213 485



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Godtgjørelse til styret for perioden 2020 – 2021 foreslås satt til kr. 600.000

SAKER TIL BEHANDLING

5. Tillegg i parkeringsregler punkt 5.4
6. Steinheller
7. Vedlikehold terrasser
8. Oppussing av lekeapparater
9. Tiltak for å bedre brannsikkerheten i sameiet

5. Tillegg i parkeringsregler punkt 5.4

Styret foreslår et tillegg i «Regler for parkeringsplassene i garasjen i sameiet Nydalen kvarter», punkt 5.4.

Punktet er ment å være til hjelp for styret og beboerne for hva som kan monteres/endres på garasjeplassen.

Styrets forslag til punkt 5.4:

All endring av en garasjeplass skal godkjennes av styret før utførelse. Dette gjelder, men er ikke begrenset til, løsning for lading av elbil og stativ for dekk og sykkel. Styret vil kun godta gjeldende godkjente løsninger dersom det finnes slike. Hvis det ikke finnes en godkjent løsning for en ønsket endring, vil styret vurdere fra sak til sak og ha myndighet til å nekte endringen.

6. Steinheller

Fra: Marielle Kristin Kongsvold Styret bes vurdere om det kan legges steinheller på oversiden av trappen ned til rundkjøringen. Pga dårlig drenering legger det seg mye vann på oversiden av denne trappen, og det er naturlig å trække utenfor steinhellene på regnværsdager. Planen var/er at det skal være siv, men det er som oftest nedtråkket. Styret har gjennom muntlig dialog nevnt at det blir for kostbart å fikse dreneringen, - da kan dette være et fint alternativ. Det er mange steinheller igjen etter utbedring av takterrassene, de hadde vært ypperlig til dette formålet, og ville derfor ikke vært noen stor kostnad for styret.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker mulighetene for å legge steinheller lengre ut på sidene der hvor det nå er siv ovenfor steintrappen ved siden av A- og E-oppgangen ned mot rundkjøringen.

Styrets innstilling:

Styret tar kontakt med Marielle og sammen ser vi på muligheten for steinheller, eller andre løsninger, der hvor det nå er siv.



7. Vedlikehold terrasser

Fra, Mariell Kristin Kongsvold. Styret bes se på mulighet for å vedlikeholde terrasser spesielt med innsyn fra hoveddørene. I flere sameier i nærområdet er det sameiet som står for vedlikehold av spesielt terrasser/veranda i 1.etasje da vedlikehold er varierende fra beboer til beboer. I dette sameiet er det flere steder fuktskader, råtnede bord og dårlig vedlikehold på enkelte terrasser. Ved en oppfriskning, bytting av noen terrassebord vil førsteintrykket spesielt ved inngangspartiene i sameiet heve seg.

Forslag til vedtak:

Forslag til vedtak: Styret utreder mulighetene for å gjennomføre vedlikehold av terrasser spesielt med innsyn fra hoveddører.

Styrets innstilling:

Seksjonseier plikter å vedlikeholde sin terrasse i henhold til vedtektene § 9 punkt I. Styret vil se på muligheten for å få berørte eiere av markterrasser til å etterleve vedtektene knyttet til vedlikehold.

Begrunnelse for at styret vil kunne ta kontakt med eiere om dette kan være basert på eventuelle relevante klager fra beboere i sameie, påpeking fra vaktmester eller et resultat av at styret hyppigere gjennomfører befaringer. Viser det seg at det er mangler ved vedlikeholdet seksjonseier er ansvarlig for, vil styret vurdere følgende tiltak fra sak til sak: muntlige pålegg, bøter, eller at styret bestiller utbedring. Kostnaden vil da faktureres seksjonseier.

8. Oppussing av lekeapparater

Fra: Caroline Eriksen. Oppussing av lekeapparater Lekeklassene i sameiet blir svært ofte brukt. Disse har godt av vedlikehold og muligens bestille nye apparater. Det er spesielt mange småbarn i alderen 1-3 år som bruker apparatene og disse bør tilpasses deres aldersgruppe. Styret bør engasjere noen til å pusse opp «stigen» til sklien utenfor P/R og kjøpe nye apparater.

Forslag til vedtak:

Styret bør engasjere firma til oppussing og innkjøp av nye lekeapparater.

Styrets innstilling:

Styret ser på muligheten til oppussing og innkjøp av nye lekeapparater.

9. Tiltak for å bedre brannsikkerheten i sameiet basert på rapport fra Norconsult AS**Innledning**

Etter garasjebrannen den 24.03.20 ble Norconsult AS engasjert av Gjensidige Forsikring i forbindelse med tilbakeføring av P-anlegget i garasjen.

Norconsult påpeker i rapporten at sameiet i 2005 ble bygget etter datidens forskrifter TEK97, og at styret således kan hevde at byggverket er i tråd med de da gjeldende regler. Brannen har imidlertid avdekket en del alvorlige svakheter som styret mener det er viktig å utbedre. De tiltakene som er beskrevet som Gruppe 3 nedenfor vil gi en bedre løsning som øker sikkerheten for beboere og som vil gi betydelig mindre kostbare følgeskader ved en tilsvarende hendelse i framtiden.

Utdrag fra Norconsult-rapporten

Vedlegget på side 29 beskriver bakgrunnen for de anbefalte tiltakene mer detaljert.

På bakgrunn av Norconsult sine funn ble følgende gjort under hus 7 - oppgang E og F - etter brannen.

Utførte tiltak knyttet til oppgang E og oppgang F

1. Motorstyrte/detektorstyrte brannspjeld montert på kanaler som skal lukkes ved brann i P-anlegg.
2. Det er monterte detektor i avtrekkskanal i P-anlegget fra leiligheter som overstyrer detektorer i P-anlegget slik at brannspjeldene og brannportene ikke lukker og avtrekket samtidig gires opp ved brann detektert i leilighet.
3. Gjennomføringer i branndekket er branntettet med brannmotstand 120 minutter, og plastrør har fått brannmannsjett med brannmotstand EI120.

Anbefalte tiltak knyttet til de resterende oppgangene

Norconsult anbefaler at de samme tiltakene gjennomføres i garasjen under alle hus i sameiet. Styret har derfor prioritert tiltakene i tre grupper.

Gruppe 1: Tiltak som er innenfor budsjett. Disse er påbegynt og ferdigstilles fortløpende

- Gjennomføringer i branndekket tettes med brannmotstand 120 minutter. Plastrør monteres brannmannsjett med brannmotstand EI120.
- 2. Pakning rundt dører mot P-anlegg skiftes ut.

Gruppe 2: Tiltak som vurderes og eventuelt gjennomføres etter 2021

- Boder i garasjen fjernes eller bygges inn som egne brannceller EI 60 A2-s1, d0.
- Brannsluse med tørropplegg utvides til minst 3 m².



- Brannskille etableres i trapperom i oppganger med tørropplegg med vindu som kan åpnes i fasaden for røykventilering av brannseksjon.

Gruppe 3: Tiltak som ikke er innenfor budsjett. Styret ber **årsmøtet om godkjenning**

Den tredje gruppen er tiltak som styret ber årsmøtet ta stilling til i år. Kostnaden er foreløpig anslått til i underkant av 4 millioner kroner.

Det er to spørsmål styret ber årsmøte om å vurdere og å stemme over:

Spørsmål 1 – skal foreslåtte tiltak utføres?:

Er årsmøtet enig i at Gruppe 3 tiltakene, tilsvarende det som er gjort for oppgangene E og F, gjennomføres for de resterende oppgangene?

- Tiltakene er:
 - Motorstyrte/detektorstyrte brannspjeld montert på kanaler som skal lukkes ved brann i P-anlegg.
 - Det monteres detektor i avtrekkskanal i P-anlegget fra leiligheter som overstyrer detektorer i P-anlegget slik at brannspjeldene og brannportene ikke lukker og avtrekket samtidig gires opp ved brann detektert i leilighet.

Styret anbefaler sterkt å stemme «Ja» på Spørsmål 1. Sameiet må ta høyde for at det vil kunne oppstå en ny brann i garasjeanlegget.

Spørsmål 2 – finansiering av tiltakene?:

Ved flertall for et «Ja» som svar på spørsmål 1 over, hvordan mener årsmøtet kostnadene på ca. 4 millioner skal finansieres? Alternativene er:

Forslag 1:

Kostnadene dekkes ved at 50% dekkes av sameiets oppsparte midler, og 50 % ved kapitalinnhenting fra den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøken

Forslag 2:

Kostnadene dekkes ved at sameiet tar opp et lån i OBOS bank for hele summen

Forslag 3:

Kostnadene dekkes ved at hele summen deles på seksjonseierne i henhold til sameiebrøken

Styret anbefaler å stemme på alternativ «1» på Spørsmål 2.

Bakgrunnen for styret anbefaling utdypes her:

- Forslag 1, en spleis mellom sameiets oppsparte midler og seksjonseierne antas å være gunstigst for alle parter



- Forslag 2 anbefales ikke. Det er ugunstig for markedsverdien for seksjonene at sameiet får fellesgjeld. I tillegg anser styret unødvendige utgifter på lån som svært uheldige. Undersøkelser styret har gjort viser at de mest sannsynlige lånebetingelsene til sameiet vil kunne innebære opp imot 4,5% effektiv rente på et eventuelt lån. I tillegg til at det er kommet signaler om at styringsrenten vil kunne øke med et par prosent de nærmeste årene.
- Forslag 3 – seksjonseierne tar hele regningen - antas å være lite ønskelig blant seksjonseierne.

Anslått kostnad for tiltakene i Gruppe 3

Styret mener at anbefalte tiltak må gjennomføres, selv om dette vil koste.

Styret har fått inn et tilbud på jobben på kr. 3.562.500, - som en indikasjon på hva arbeidet vil koste. For sikkerhets skyld går styret ut fra en antatt kostna på 4 millioner kroner.

Eksempler på hva styrets anbefaling kan bety økonomisk for seksjonseiere

Dersom beløpet som skal innbetales av seksjonseierne er 2 millioner kroner – 50% av 4 millioner - vil en eier av en leilighet på 99 kvm betale en engangskostnad på ca. kr. 7.850. En eier av en leilighet på 52 kvm vil betale ca. kr. 4.160

Vedtak til avstemming

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Spørsmål 1 - Gjennomføring:

Gruppe 3 tiltakene, tilsvarende det som er gjort for oppgangene E og F etter brannen i mars 2020, gjennomføres for de resterende oppgangene – For/imot

Spørsmål 2 - Finansiering:

Forslag 1

Kostnadene dekkes ved at 50% dekkes av sameiets oppsparte midler, og 50 % ved kapitalinnhenting fra den enkelte seksjonseier i henhold til sameiebrøken

Denne løsningen anbefales av styret. – se styrets begrunnelse for anbefalingen i det første vedlegget («2021-Sak 9.pdf»).

Forslag 2

Kostnadene dekkes ved at sameiet tar opp et lån i OBOS bank for hele summen

Forslag 3

Kostnadene dekkes ved at hele summen deles på seksjonseierne i henhold til sameiebrøken

Styret ber om svar på begge spørsmålene. Selv om du velger «Nei» som svar på det første, ber styret deg om å velge ett alternativ på det andre spørsmålet.

Styrets anbefaling:

Styret anbefaler og ber om årsmøtets godkjenning til at de foreslåtte Gruppe 3 tiltakene gjennomføres ved å svare «Ja» på Spørsmål 1, og at kostnadene dekkes ved at 50 % dekkes av sameiets oppsparte midler, og 50 % ved kapitalinnhenting fra den enkelte seksjonseier ved å stemme for «Forslag 1» på Spørsmål 2.

Vedlegg fra rapporten:Diskusjon løsning ventilasjon - Norconsult

I rapporten fra Norconsult står det:

«Siden avtrekk fra leiligheter føres ned til kjeller vil man, ved brann i leiligheter, få røykspredning til p-anlegg. Lukker brannspjeldet i dekket mellom U1 og plan 1 vil kanalnettet bli trykkløst og røyk vil kunne spre seg til leiligheter via kanalnett. Det å la røyk og branngasser føres ned til p-anlegg er ikke en akseptabel løsning iht. byggets utforming og brannkonsept. Det har vært en svikt i løsning hvor en ikke har tenkt gjennom scenarioer. Forskriften om forebygging, § 8, stiller krav til at eksisterende byggverk skal oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i BF 85 eller senere byggeregler. Siden dette er ett eksisterende bygg etter TEK97 som har vært igjennom en byggeprosess og denne er prosjektert og bygget slik den er kan man hevde at byggverket er i tråd med gjeldende regler, selv om det viser seg at det er noen svakheter med enkelte løsninger som angitt i vårt notat. De tiltak en da gjør bedre enn dagens situasjon vil gi en oppgradert og bedre løsning. Montering av brannspjeld i dekket fra p-anlegg/boder som lukker ved brann i U1. Da har vi kontroll på brann i fra U1 og at denne ikke skal spre seg opp i etasjene over.

Når det gjelder brann i leiligheter og slik ventilasjonen er utført med avkast ned i p-anlegg vil også røyken gå ned i p-anlegg – uten bypass. Når vi nå skifter til brannspjeld med motorspjeld og lukking ved brann i U1 må en passe på at brannspjeldene ikke lukker ved brann i leilighet (detektor i avtrekk må overstyre detektorer i U1). Røyk ned i p-anlegg kan bidra til sekundærskader, men ikke nødvendigvis brannspredning fra overliggende leiligheter da temperaturen vil bli redusert med innblanding fra de andre leilighetene. Sannsynlig vil temperaturen holde seg godt under 140-180°C ved brann i en leilighet (overslag beregnet temperatur < 60°C basert på oppgitte luftmengder aggregat og leilighet). Røyk ned i p-anlegg vil ikke påvirke personsikkerheten i bygningen men kan som nevnt påvirke verdisikkerheten med følgeskader av røyk. I denne sammenhengen ville det vært gunstig å gire opp avtrekksviftene fra p-anlegget ved detektert brann i fra avkast til hvert aggregat (som må monteres da brannspjeld ikke skal aktivisere lukking av pga. røyk fra leilighet) samtidig som brannportene ikke lukkes – da vil begge avtrekksaggregatene kunne bidra til ventilering av p-anlegget».



10. VALG AV TILLITSVALGTE

Informasjon om verv:

I de senere årene har praksis vært at oppgaver og honorartildeling stort sett har vært likt fordelt for styremedlemmer og varamedlemmer. Alle blir innkalt og deltar som regel i alle styremøtene.

Ved beslutninger som krever avstemming i styret har varamedlemmene kun stemmerett når de opptrer som vara for et fraværende styremedlem.

Innstilling fra styret:

Styret har utført jobben som valgkomite og har kommet fram til følgende innstilling for valg av kandidater til vervene som er på valg i år:

Styremedlem 2 år: Alf Søberg
Styremedlem 2 år: Even Stene
Styremedlem 1 år: Anne Grethe Garaas
Varamedlem 1 år: Lars Erik G. Svendsen
Varamedlem 1 år: Jardar H. Bakke
Varamedlem 1 år: Andreas W. Gulbrandsen

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Kandidater:

Alf Søberg

Lang er faring i styret, med hovedansvar på byggeteknikk og vedlikehold av sameiets bygninger. Dugnadsansvarlig. Viktig bygningsmessig kunnskap om sameiet, samt erfaring med styrearbeid i sameiet i mange år.

Gjenvalg som styremedlem

Even Stene

Jobber som IT-Konsulent og har viktig digital kompetanse. Ansvarlig for boder og medredaktør for Vibbo for sameiet.

Opprykk fra Varamedlem (2019-2020)

B) Valg av 1 styremedlemmer for 1 år

Tam Vy Tong-Hasnes har flyttet fra sameiet, og trekker seg derfor fra styret.

Kandidater:

Anne Grethe Garaas

Jobber som sykepleier. Høyskolekandidat BI. Lang er faring i styret, med hovedansvar for uteområdene.

Gjenvalg som styremedlem

Morten Kølbel

Ny – 33 år og leietaker i Gunnar Schjelderups V 11 L



C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

Andreas Wang Gulbrandsen.

Har forståelse og erfaring for hms samt bygg- og branntekniske løsninger da jeg jobber med dette og tilstandsrapporter. Positiv til å bidra etter behov og stille på styremøter. Engasjert og ansvarsfull med fokus på kvalitet.

Jardar Havro Bakke.

Jardar er utdannet jurist. Jobbet frem til 2020 som eiendomsforvalter i OBOS. Han var rådgiver/kontaktperson for styret i sameiet Nydalen Kvarter i over 10 år. Han jobber nå som eiendomsforvalter ved Universitetet i Oslo. Bor ikke i sameiet.

Lars E.G. Svendsen

Viktig og inngående kunnskap om infrastrukturen og tekniske løsninger i sameiets bygninger. Har vært del av alle styrene siden sameiet ble ferdig bygget i 2006. Utdannet som Ingeniør i elektronikk ved Høyskolen i Oslo.



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Styret – sameiets hjemmeside

Styret kan kontaktes på e-post: styret@nydalenkvarter.no Se sameiets hjemmeside på <https://vibbo.no/nydalen-kvarterfor-ytterligere-informasjon>.

Vaktmestertjeneste

Profesjonell Bygg Tjeneste AS (PBT) er sameiets vaktmestertjeneste og ivaretar drifts- og vedlikeholdsmessige oppgaver i sameiet i henhold til skriftlig avtale.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82776079. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



ÅRSBERETNING FOR GARASJEPLASSENE 2020/21

Styret

(Samme styre som i boligsameiet, se side 3.)

Eiendommen

Sameiet Nydalen Kvarter har totalt 305 (244 + 61) garasjeplasser. Majoriteten, 244 plasser, ligger i fellesarealene til Sameiet Nydalen Kvarter i gnr 77, bnr 57. De resterende 61 plasser ligger i en egen samleseksjon, seksjon 361. Seksjonen eies av Boligstiftelsen Nydalen (50 plasser), Nydalen Bolig AS (9 plasser) og Carbo AS (2 plasser). De tre selskapene har alle ideelle andeler av seksjon 361.

Styrets arbeid

Brannen i garasjen medførte store skader ved oppgang E og F. Området ved brannen, med ventilasjonsanlegg, elektrisk anlegg og boder ble totalskadet. Alt ble bygget opp og tilbakeført i henhold til dagens krav og sikkerhetsopplegg. I tillegg fikk vi malt søyler og vegger fra oppgang D til oppgang N og L. Gulv og rør i hele garasjen ble etter brannen grundig vasket. Det ble i 2020 også gjennomført en mindre gulvvask i garasjen.

Garasjeport

Sameiet har kun én inn-/utkjøring. Vi er derfor veldig sårbare ved driftsstans av porten. Vi ber derfor beboerne som benytter garasjeporten, om å vise forsiktighet ved inn- og utkjøring. Som en ekstra «forsikring» har styret satt opp ekstra videokamera for overvåkning av inn- og utkjøringen.

Firmaet ASSA ABLOY, som leverte porten i 2017, og som er ansvarlig for reparasjon og service, har ikke alltid vært like raske med å komme oss til unnsetning ved driftsstans. Dette er tatt opp med dem flere ganger, og styret følger nøye opp ved problemer.

Videoovervåking

Kameraovervåkingen i garasjen har som en følge av brannen blitt oppgradert med mer moderne programvare og ødelagte kameraer er blitt erstattet.

Elbilladere

Planlegging og gjennomføring av EL-bil-ladeanlegg i garasjene har vært krevende. Etter råd fra EL-bilforeningen inngikk vi en avtale med MER (tidligere Grønn Kontakt). om utbygging av infrastruktur for lading av el-biler i garasjen våren 2020. Oslo kommune ga oss 20% i enøk støtte på kostnadene for etablering av denne infrastrukturen. Pr. i dag er det nå lagt til rette for at alle som ønsker det kan få sin egen «smarte» ladestasjon på sin parkeringsplass i regi av MER Dette er den eneste løsning for dem som ønsker ladestasjon på sin parkeringsplass. Les mer om dette, inklusive bestillingsprosedyre under tema «Lading av el- og hybridbil i Garasjen» i Vibbo.

Styrets er glad for å kunne konstatere at styrets valg av løsning våren 2020 nå viser seg å være helt i tråd med dagens tolkning av lovendringen angående ladeløsninger i borettslag og sameier høsten 2020.



Dette gjelder bruksrettsinnehavere av alle plasser i garasjelegget, med unntak av p-plassene i seksjon 361. Disse har pr. i dag ikke tilbud om ladeboks. Dette fordi styret i BSN, som er bruksrettseier av de fleste plassene i seksjon 361, takket nei til tilbudet om utbygging av infrastrukturen, noe som er en forutsetning.

Den gamle avtalen om installasjon av Salto-bokser er nå opphørt. De som har installert Salto-boks vil fortsatt kunne bruke denne mot en fast månedlig strøm pris som faktureres på felleskostnadene. Hver eier av en Salto-boks betaler i dag kr. 200,- pr. måned for strøm. Prisen vil kunne bli justert av styret.

HMS

Styret arbeider kontinuerlig for å ivareta HMS. Et stadig tilbakevendende og stort problem er at det oppbevares uvedkommende gjenstander på garasjeplassene. Dette medfører mye oppfølging og tar tid for styret. Styret gjentar og presiserer at det ikke er tillatt å oppbevare annet enn kjøretøy og dekk på parkeringsplassene i garasjen. Styret anmoder alle om å vise hensyn og ikke parkere utenfor de oppmerkede plassene, og, om mulig parkere slik at førersiden av din bil vender mot førersiden av nabobilen.

Styret minner om at gjeldende «Regler For Parkeringsplasser i Garasjen» alltid skal etterleves.

Videre arbeid

I 2021 vil vi i henhold til anbefalinger fra OBOS vedlikeholdsplan iverksette vedlikeholdstiltak av garasjeleggets vegger og søyler. Det er flere steder påvist forhøyede kloridverdier i bunn av garasjeleggets vegger og søyler der det er fall mot vegger og søyler. Aktuelle tiltak er hulkil og katodisk beskyttelse. Dette var noe som vi hadde planlagt gjennomført i 2020, men som bortfalt på grunn av garasjebrannen.

Styret vil fortsette med én storvask i året. Den gjennomføres over to dager på våren. Tidspunkt for garasjevask vil bli annonsert på Vibbo, og ved informasjon i garasjen. Alle biler og gjenstander må da være fjernet. Biler som ikke er fjernet vil bli tauet bort på eiers regning. Det vil i tillegg bli vurdert feiing to ganger i året. Vi håper at dette gir akseptabelt renhold, med minst mulig ulempe for eierne.

Felleskostnader

Det er ingen endring i felleskostnadene i 2020-2021.

Inntektene i regnskap og budsjett er beregnet ut ifra maksimalt antall parkeringsplasser (305) og med uendret felleskostnad.

Nye presiseringer i «Regler For Parkeringsplasser I Garasjen»

Styret har fremmet forslag til et nytt punkt – 5.4 – som inneholder noen presiseringer angående en brukers ønske om endringer av garasjeplassene.