



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	825 954 082
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse:	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:	Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		154 774	
Sum inntekter		154 774	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		203 855	
Sum kostnader		203 855	0
Driftsresultat		-49 081	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-49 081	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-49 081	0
Årsresultat		-49 081	0
Totalresultat		-49 081	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-49 081	
Sum overføringer og disponeringer		-49 081	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		89 457	
Sum fordringer		89 457	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		173 090	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		173 090	
Sum omløpsmidler		262 547	0
SUM EIENDELER		262 547	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		49 081	
Sum opptjent egenkapital		-49 081	
Sum egenkapital		-49 081	0
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		224 104	
Annen kortsiktig gjeld		87 524	
Sum kortsiktig gjeld		311 628	0
Sum gjeld		311 628	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 547	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 813699

Enheten

Organisasjonsnummer: 825 954 082
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYEGAARDSKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: 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: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.10.2021



Organisasjonsnr: 825 954 082
NYEGAARDSKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		154 774	
Sum inntekter		154 774	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		203 855	
Sum kostnader		203 855	0
Driftsresultat		-49 081	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		-49 081	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		-49 081	0
Årsresultat		-49 081	0
Totalresultat		-49 081	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-49 081	
Sum overføringer og disponeringer		-49 081	



Organisasjonsnr: 825 954 082
NYEGAARDSKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		89 457	
Sum fordringer		89 457	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		173 090	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		173 090	
Sum omløpsmidler		262 547	0
SUM EIENDELER		262 547	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		49 081	
Sum opptjent egenkapital		-49 081	



Sum egenkapital	-49 081	0
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	224 104	
Annen kortsiktig gjeld	87 524	
Sum kortsiktig gjeld	311 628	0
Sum gjeld	311 628	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	262 547	0



Organisasjonsnr: 825 954 082
NYEGAARDSKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE

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 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. ANSATTE 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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar. REVISJONSHONORAR Det er ikke betalt eller kostnadsført revisjonshonorar i 2020.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note



5

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

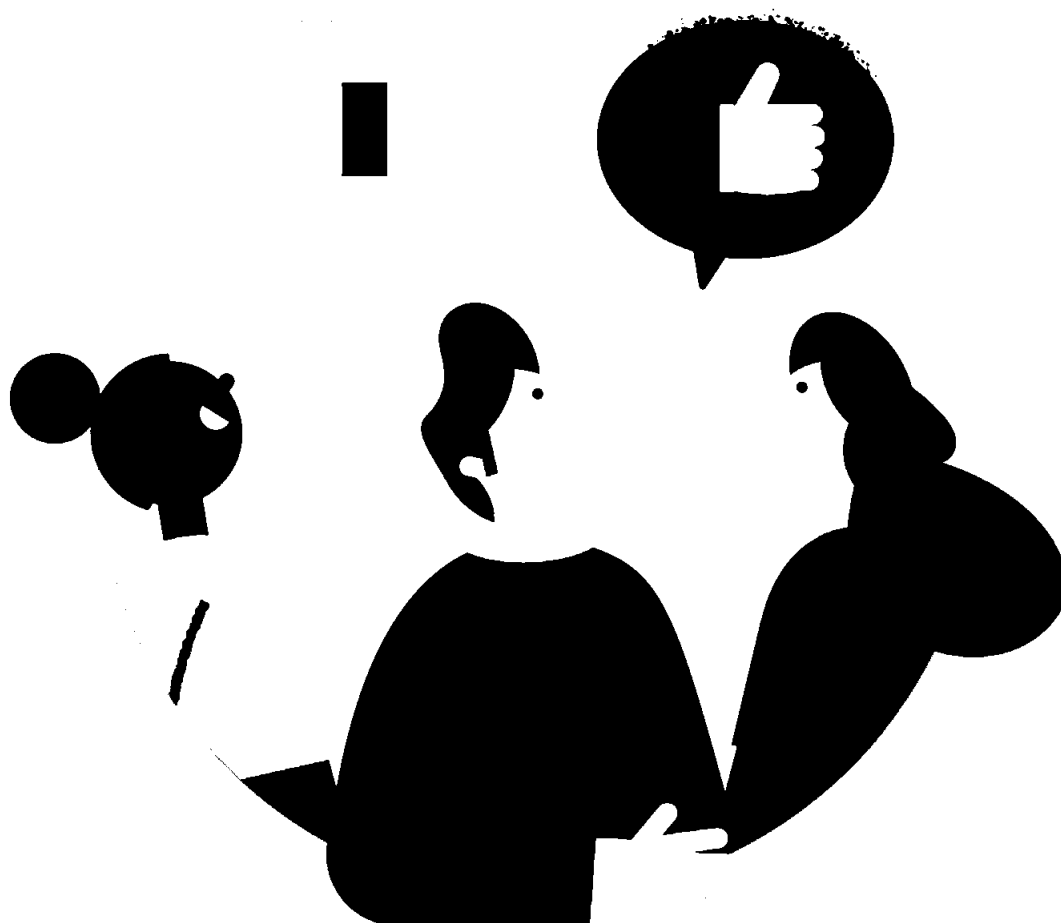
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Nyegaardskvartalet Es

Digitalt årsmøte avholdes 21. juni - 24. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Nyegaardskvartalet Es. Avstemningen åpner 21. juni kl. 09:00 og lukker 24. juni kl. 17:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/2921>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsregnskap
5. Valg av varamedlem
6. Tilpasning av husordensregler - utviding av tidspunkt for støyende arbeid
7. Husordensreglement: Røyking fra balkong
8. Tilrettelegging MC og Scooter-parkering
9. Anskaffelse av video-overvåkning i bod/garasje areal

Med vennlig hilsen,

Styret i Nyegaardskvartalet Es

Thanuya Sivanantharajah

Erik Bjørklund

Sissel Dyrnes

Masoud Ebrahimnejad

Magnus Isaksen Line

Erik Bjørklund



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sissel Dyrnes og Magnus Line er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300.000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-



Sak 4

Årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2921 Årsregnskap 2020.pdf

2. 6.1 BDO Revisjonsberetning 2020 - 2921 - 144876 - Nyegaardskvartalet
Eierseksjonssameie.pdf



NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
UNDER INNFLYTTING
ORG.NR. 825 954 082, KUNDENR. 2921

RESULTATREGNSKAP
FRA SEKSJONERINGSDATO 19.06.2019-31.12.2020

	Note	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	154 774	0	8 018 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		154 774	0	8 018 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-42 000
Styrehonorar		0	0	-300 000
Revisjonshonorar		0	0	-20 000
Forretningsførerhonorar		0	0	-208 000
Konsulenthonorar	3	-106 891	0	-20 000
Drift og vedlikehold	4	-13 043	0	-1 265 000
Forsikringer		-29 357	0	-348 000
Kommunale avgifter		0	0	-1 185 000
Energi/fyring	5	-21 173	0	-1 412 000
TV-anlegg/bredbånd		-18 837	0	-716 000
Andre driftskostnader	6	-14 554	0	-593 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-203 855	0	-6 109 000
DRIFTSRESULTAT		-49 081	0	1 909 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
ÅRSRESULTAT		-49 081	0	1 909 000
Overføringer:				
Udekket tap		-49 081		



Nyegaardskvartalet Es

BALANSE

	Note	2020
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		19 443
Forskuddsbetalte kostnader		58 713
Andre kortsiktige fordringer	7	11 301
Driftskonto OBOS-banken		173 090
SUM OMLØPSMIDLER		262 547
SUM EIENDELER		262 547
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Udekket tap	8	-49 081
SUM EGENKAPITAL		-49 081
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		55 208
Leverandørgjeld		224 104
Annen kortsiktig gjeld	9	32 316
SUM KORTSIKTIG GJELD		311 628
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		262 547
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 2.6.2021

Styret i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Thanuya Sivanantharajah /s/ Erik Bjørklund /s/ Sissel Dyrnes /s/

Masoud Ebrahimnejad /s/ Magnus Isaksen Line /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

REVISJONSHONORAR

Det er ikke betalt eller kostnadsført revisjonshonorar i 2020.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	120 193
TV/bredbånd	16 558
Varmt tappevann	11 270
Garasje	6 753
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	154 774

NOTE: 3

KONSULENTHONORAR

Befaringer	-106 891
SUM KONSULENTHONORAR	-106 891



Nyegaardskvartalet Es

NOTE: 4

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-1 900
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 143
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 043

NOTE: 5

ENERGI/FYRING

Fjernvarme	-21 173
SUM ENERGI / FYRING	-21 173

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-14 313
Bankgebyr	-242
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-14 554

NOTE: 7

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Påløpte inntekter	11 301
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	11 301

NOTE: 8

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Andel bolig	-55 834
Andel parkering	6 753
SUM	-49 081

NOTE: 9

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-32 316
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-32 316



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie.

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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 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 Dokumentnøkkel: VE4FZ-MSDH1-7XIN8-CUBHH-7QIQM-5BCN5



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-10 21:22:54Z



Penneo Dokumentnøkkel: VE4FZ-MSDHI-7XIN8-CUBHH-7QIQM-5BCV5

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



Sak 5

Valg av varamedlem

Valgte varamedlem fra ekstraordinært årsmøtet i fjor har trukket seg. Dermed åpnes det opp for 1 varamedlem i Styret.

Innstilling

Viken handelseiendom har kjøpt næringslokalene tilknyttet sameiet. Link:
<https://www.vikenhandelseiendom.com/om-oss>

Styret ønsker seg et godt samarbeid med næringslokalene i sameiet for fremtiden og ønsker derfor å innstille Viken Handelseiendom v/Petter Pettersen som varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Mustafa AL

Hei,

Mitt navn er Mustafa og jeg er 26 år, jeg er utdannet lærer og jobber som kontaktlærer på Tiurleiken skole.

Min store interesse for bomiljø, mennesker og orden er årsaken til at jeg ønsker å stille som tillitsvalgt.

Samtidig som jeg har et mål om et harmonisk boligsameie. Jeg er medlem av driftsstyret på arbeidsplassen min, og kan derfor vise til noe erfaring innenfor økonomi. Ser frem til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

Mustafa Al

Petter Pettersen

Introduksjon:

Petter har 20 års ledererfaring med prosjekter for kritisk infrastruktur og har jobbet som bedriftsleder i inn- og utland de siste 15 årene. Han er utdannet B.Sc ved Universitetet i Sør-Øst Norge. I dag jobber han som eiendomssjef for Viken Handelseiendommer - som igjen har kjøpt næringslokalene tilknyttet Nyegaardskvartalet.



Sak 6

Tilpasning av husordensregler - utviding av tidspunkt for støyende arbeid

Forslag fremmet av: Terje Mjømen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er særdeles uvanlig å isolere støyende arbeid til klokkeslett 10-18 hverdager. Dette er problemfullt ved innleie av håndverkere, og det er problemfullt når det ikke er tilgjengelig tid til utbedring i egen leilighet etter endt arbeidsdag. Etterhvert som beboerne har kommt til rette vil en forvente generelt mindre støyende arbeid. Husordensreglene fastsatt av styret viser forøvrig til "Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 og 07:00 både innendørs og utendørs". Det er urimelig avvik mellom dette generelle "krav til ro" og "støyende arbeid".

Styrets innstilling

Husordensreglementet står som det står. Bakgrunnen for styrets innstilling er at flertallet i gården er med barn og de legger seg gjerne kl 18-19. Med god planlegging og nabovarsel, vil det være mulig å unngå støyende arbeid etter kl 18.00.

Forslag til vedtak

Det foreslås å utvide tidspunkt for akseptabel støyende arbeid i leilighetene til 08:00-21:00 hverdager og utviding til 10:00-18:00 lørdager, ellers uforandret søndag og andre helligdager.



Sak 7

Husordensreglement: Røyking fra balkong

Forslag fremmet av: Tore Anderson

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Eg ønskjer med dette å fremme følgjande forslag for handsaming av årsmøtet i Nyegaardskvartalet:

Det nåværende punktet «Når det gjelder røyking på balkongen ber Styret om at det tas hensyn til naboer» i husordensreglene foreslås erstattet med følgende nye punkt:

«Det må ikke røykes på balkong, ut gjennom åpne balkongdører, vinduer o.l. dersom dette er til plage for øvrige beboere. En beboer som blir gjort oppmerksom på at sin røyking utgjør en plage for en eller flere andre beboere må avstå fra slik røyking i fremtiden.»

Vedlagt finn de eit PDF-dokument med bakgrunnsinformasjon for forslaget. Eg ber om at dette dokumentet vert lagt ved forslaget, slik at alle seksjonseigarane får høve til å lese gjennom det før dei tek stilling til forslaget.

Styrets innstilling

Styret har mottatt et fåtall av henvendelser når det gjelder røyking på balkong. Vi ser det derfor ikke på det som et stort problem, men ber alle om å ta hensyn til hverandre.

Forslag til vedtak

«Når det gjelder røyking på balkongen ber Styret om at det tas hensyn til naboer» i husordensreglene foreslås erstattet med følgende nye punkt: «Det må ikke røykes på balkong, ut gjennom åpne balkongdører, vinduer o.l. dersom dette er til plage for øvrige beboere. En beboer som blir gjort oppmerksom på at sin røyking utgjør en plage for en eller flere andre beboere må avstå fra slik røyking i fremtiden.» i husordensreglementet.

Vedlegg

1. Forslag - røyking fra balkong.pdf

Forslag til endring av husordensreglement

Det nåværende punktet «Når det gjelder røyking på balkongen ber Styret om at det tas hensyn til naboer» i husordensreglene foreslås erstattet med følgende nye punkt:

«Det må ikke røykes på balkong, ut gjennom åpne balkongdører, vinduer o.l. dersom dette er til plage for øvrige beboere. En beboer som blir gjort oppmerksom på at sin røyking utgjør en plage for en eller flere andre beboere må avstå fra slik røyking i fremtiden.»

Bakgrunn

Tobakksrøyk er svært sjenerende og helseskadelig. Det må være mulig å kunne bo i Nyegaardskvartalet uten å få sitt bomiljø ødelagt av tobakksrøyk fra naboer. Barn har dessuten en lovfestet rett til å kunne vokse opp i et røykfritt miljø¹. I Nyegaardskvartalet ligger boenhetene og balkongene tett i tett, røyking på balkong vil derfor ofte medføre uakseptabel plage for øvrige naboer.

Nordrs ventilasjonstekniker Nils Otto Tildheim bekrefter dette i følgende melding gjennom Bolig-Basen:

«Det er som Morten R. Johansen skriver et generelt problem når folk røyker på balkongene. Røyklukt er både intens og føres lett med vinden og termikk. Luftmengder er balansert i leilighetene, og vil lett trekke inn i andre leiligheter uansett. Særlig de på samme høyde og over.»

Det nåværende punktet i husordensreglene går dessverre ikke langt nok i å ivareta beboere som blir utsatt for slik plagsom tobakksrøyk.

For det første konkretiseres det ikke hva det å «ta hensyn» faktisk betyr. Det er vanskelig å se hvordan man egentlig kan utsette naboer for plagsom tobakksrøyk på en «hensynsfull» måte, men dette problematiseres altså ikke.

For det andre utgjør punktet kun en anmodning. Styret «ber» om at det blir tatt hensyn, men krever det altså ikke.

Realiteten er derfor at man i dag står fritt til å se helt bort ifra dette punktet uten å frykte noen form for sanksjon fra Styret. Man kan f.eks. «terrorisere» sine naboer med kjederøyking til alle døgnets tider i umiddelbar nærhet til naboenes soveromsvinduer. Disse naboene kan være barn og/eller ha luftveissykdommer. Over 20% av befolkningen har astma², og det å få soverommet fullt av røyk kan utløse kraftige anfall i disse.

I ytterste konsekvens vil en beboers røyking fra balkong kunne føre til at øvrige beboere føler seg tvunget til å flytte bort fra sameiet.

Dette er uholdbart. Regelen mot røyking på balkong må derfor forbedres for å sikre alle beboere, både store og små, retten til et bo- og oppvekstmiljø fritt for plagsom og helseskadelig tobakksrøyk.

Det er en utbredt misforståelse at boligselskap ikke har mulighet til å regulere røyking fra balkong. Dette er imidlertid kun tilfelle for absolutte forbud som ikke avhenger av at røykingen må faktisk utgjøre en plage for øvrige beboere.

¹ <https://lovdata.no/lov/1973-03-09-14/#§28>

² <https://www.nrk.no/viten/1-av-5-har-astma-1.6196801>

Norske Boligbyggelag³ og Norges Astma- og Allergiforbund⁴ er enige om at boligselskap står fritt til å regulere plagsom røyking fra balkonger. Flere andre boligselskap har allerede gjort dette. Et på tilfeldig valgte eksempler:

- Sameiet Folke Bernadottesvei 2: «Det skal ikke røykes på balkonger hvis det er plagsomt, fører til plagsom lukt eller ulempe for andre. Naboer setter generelt ikke pris på at deres leilighet blir fylt av røyk, og blir det plagsomt er det en reell og høyst gyldig klagegrunn. (...) Styret vil sende en advarsel for brudd på ordensreglementet dersom en beboer klager over plagsom luft fra røyking på en annen beboers balkong.»⁵
- Lillo Terrasse Borettslag: «Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir sjenert av røyk.»⁶

Regulering av plagsom røyking er hjemlet i eierseksjonsloven § 25⁷, andre ledd:

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

Den samme regelen finner man i borettslagloven § 5-11⁸ (1). I forarbeidene til denne loven, Ot.prp. nr. 30 (2002-2003)⁹, forklarer lovgiver hvordan denne regelen skal forstås:

«Første ledd er ei generell føresegn om at andelseigaren skal fare fint med bustaden og fellesareala, og at bruken av bustaden og fellesareala ikkje på urimeleg eller unødvendig vis må vere til skade eller ulempe for andre andelseigarar. Liknande formuleringar har ein i eigarseksjonslova og sameigelova. **Regelen fangar opp slikt som plagsam støy eller lukt**, tilgrising av oppgangar og uforsiktig omgang med eld eller vatn. Noko av dette kan regulert nærare i ordensreglar etter fjerde ledd. Brot på desse pliktene er mishald, og det må avgjerast i det einskilde tilfellet om mishaldet er vesentleg, slik at det kan føre til pålegg om sal.»

Tobakksrøyk er utvilsomt en «*plagsam lukt*» som dermed faller inn under denne regelen.

3 <https://bomidt.no/artikler/kan-borettslag-og-sameier-forby-r%C3%B8yking-p%C3%A5-balkonger>

4 <https://www.naaf.no/aktuelt/2/verdens-tobakksfrie-dag/>

5 <https://sites.google.com/a/fb2.no/sameiet/nyttig-informasjon/balkonger>

6 <https://lillo.borettslag.net/%C3%A5-bo-hos-oss/husordensregler/>

7 <https://lovdata.no/lov/2017-06-16-65/#§25>

8 <https://lovdata.no/lov/2003-06-06-39/#§5-11>

9 https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/otprp-nr-30-2002-2003-/id172061/?q=plagsam%20st%C3%B8y%20eller%20luke&ch=12#match_0

Sak 8

Tilrettelegging MC og Scooter-parkering

Forslag fremmet av: Terje Mjømen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er etterlyst muligheter for å parkere motorsykel og scooter i garasjeanlegget. I dag må beboerne finne alternative oppstillingsplasser utenfor garasjen. Det foreligger et ønske om å se på hvilke muligheter som finnes for å muliggjøre dette, eksempelvis utnyttelse av areal slik det står eller omgjøring av sykkelparkering eller allokere parkeringsplass til formålet.

Styrets innstilling

Styret har mottatt en håndfull henvendelser på å finne en løsning for parkering av motorsykel/ moped (MC) i parkeringsanlegget. Styret legger til grunn at beboerne er kjent med at det ikke er avsatt plasser til parkering av motorsykel/moped (MC) i garasjen. Slik parkering er kun tillatt på egen kjøpte/leide biloppstillingsplass. Det er begrenset areal å ta av når det gjelder å finne parkeringsplasser – MC/moped eller ei.

Utbygger har lagt stor vekt på å finne miljøvennlige løsninger i utbyggingsprosessen. Resultatet har vært/ er el-sykkelpool i kvartalet og det er lagt til rette for 650 sykkelparkeringer. Styret antar at det er kjent for alle beboere at det finnes sykkelboder under oppgang A, B og C – samt sykkelparkeringer i garasjeanlegget. Garasjen og boden under oppgang A er relativt full, men det er fremdeles god plass i bodene i oppgang B og C. Styret anser dette som et populært tilbud for beboerne, og ønsker å opprettholde dette tilbudet for alle beboerne.

Styret har internt diskutert å fjerne hele eller deler av sykkelparkeringen i garasjeanlegget til fordel for en håndfull antall beboere med MC. Konsekvensen for gruppen av sykkelbrukere er at de må finne andre steder å parkere sykkelen sin og da vil det for de aller fleste bety å enten lagre de ute eller å finne plass i bodene.

Styret ønsker å legge dette frem da det til syvende og sist er flertallet som bestemmer.

Styrets innstilling til årsmøtet er følgende:

- Om flertallet av beboerne ønsker vil hele eller deler av sykkelparkeringen i garasjeanlegget bli fjernet.
- Dette arealet vil bli merket til MC/moped parkering.
- Beboere som ønsker å benytte MC/moped må betale en månedlig leie til sameiet. Leieprisen vil bli satt basert på markedspris og inntektene vil gå til sameiet.
- Leieavtalen vil basere seg på «førstemann til mølla».
- Leieavtalen skal være tidsbegrenset.
- Garasjesameiets vedtekter medfølger.

Forslag til vedtak



Det gis styret mandat til å tilrettelegge for scooter/moped/motorsykkelparkering i garasjeanlegget.

Sak 9

Anskaffelse av video-overvåkning i bod/garasje areal

Forslag fremmet av: Sigurd Breder

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Beboeren har sendt inn forslag både på elektroniske låser og anskaffelse av video-overvåkning i bod-arealer og garasje. Førstnevnte jobber Styret allerede med, og dermed utgår.

Forslaget for overvåkning er med tanke på å øke sikkerhet for beboerne sine verdier da det har vært innbrudd i bod-arealene.

Styrets innstilling

Sameiet har dessverre opplevd flere forsøk på innbrudd i bodområdene, hvorav enkelte har vært vellykket. Som et umiddelbart tiltak på dette engasjerte vi Securitas til å gå runder på kvelds- og nattestid. Dette har vist seg å være et effektivt tiltak.

Styret vil ytterligere styrke sikkerheten ved å montere smekklåser på alle dører, samt kjøpe inn digitalt nøkkelsystem med tilgangsstyring.

Kameraovervåking kan umiddelbart virke som et effektivt tiltak mot hærverk og innbrudd. Det er likevel ikke noen garantier for at dette er tilfelle. Styrets erfaring fra tidligere styrearbeid i andre borettsalg/sameier tyder derimot på at slike tiltak har liten eller ingen effekt på å avskrekke kriminalitet.

Videre vil en slik anskaffelse innebære en betydelig engangsutgift i tillegg til løpende kostnader for drift og vedlikehold. Dette kan gå på bekostning av andre fremtidige anskaffelser. Personvern er også noe Styret setter høyt, og kameraovervåking kan bidra til å gjøre at beboere føler seg overvåket når de ferdes på fellesarealer.

Styrets innstilling er at vi ikke støtter anskaffelse av kameraovervåking.

Dersom flertallet stemmer for anskaffelse av kameraovervåking vil faktisk gjennomføring være avhengig av om det er praktisk gjennomførbart for sameiet å drifte ordningen og overholde gjeldende retningslinjer for kameraovervåking.

Forslag til vedtak

Styret støtter ikke anskaffelse av kameraovervåking.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



Forretningsførers oppgaver

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

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

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

Eierskifter og leilighetsopplysninger

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

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.