



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 862 704	15 588 830
Sum inntekter		18 862 704	15 588 830
Kostnader			
Lønnskostnad		853 468	684 600
Annen driftskostnad		19 830 566	17 233 991
Sum kostnader		20 684 034	17 918 591
Driftsresultat		-1 821 330	-2 329 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		230 644	180 708
Sum finansinntekter		230 644	180 708
Annen finanskostnad		490	1 019
Sum finanskostnader		490	1 019
Netto finans		230 154	179 689
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 591 176	-2 150 072
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 591 176	-2 150 072
Årsresultat		-1 591 176	-2 150 072
Totalresultat		-1 591 176	-2 150 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 591 176	-2 150 072
Sum overføringer og disponeringer		-1 591 176	-2 150 072



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		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		56 601	-142 886
Andre fordringer		659 273	745 061
Sum fordringer		715 874	602 175
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 495 634	5 406 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 495 634	5 406 080
Sum omløpsmidler		4 211 509	6 008 255
SUM EIENDELER		4 211 510	6 008 256

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 124 043	3 715 218
Sum opptjent egenkapital		2 124 043	3 715 218
Sum egenkapital		2 124 043	3 715 218
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		1 780 058	1 458 114
Skyldige offentlige avgifter		21 130	
Annen kortsiktig gjeld		286 279	834 923
Sum kortsiktig gjeld		2 087 467	2 293 037
Sum gjeld		2 087 467	2 293 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 211 510	6 008 256



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 431621

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2023



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		18 862 704	15 588 830
Sum inntekter		18 862 704	15 588 830
Kostnader			
Lønnskostnad		853 468	684 600
Annen driftskostnad		19 830 566	17 233 991
Sum kostnader		20 684 034	17 918 591
Driftsresultat		-1 821 330	-2 329 760
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		230 644	180 708
Sum finansinntekter		230 644	180 708
Annen finanskostnad		490	1 019
Sum finanskostnader		490	1 019
Netto finans		230 154	179 689
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 591 176	-2 150 072
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 591 176	-2 150 072
Årsresultat		-1 591 176	-2 150 072
Totalresultat		-1 591 176	-2 150 072
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 591 176	-2 150 072
Sum overføringer og disponeringer		-1 591 176	-2 150 072



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		56 601	-142 886
Andre fordringer		659 273	745 061
Sum fordringer		715 874	602 175
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		3 495 634	5 406 080
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 495 634	5 406 080
Sum omløpsmidler		4 211 509	6 008 255
SUM EIENDELER		4 211 510	6 008 256
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 124 043	3 715 218
Sum opptjent egenkapital	2 124 043	3 715 218
Sum egenkapital	2 124 043	3 715 218
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	1 780 058	1 458 114
Skyldige offentlige avgifter	21 130	
Annen kortsiktig gjeld	286 279	834 923
Sum kortsiktig gjeld	2 087 467	2 293 037
Sum gjeld	2 087 467	2 293 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 211 510	6 008 256



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

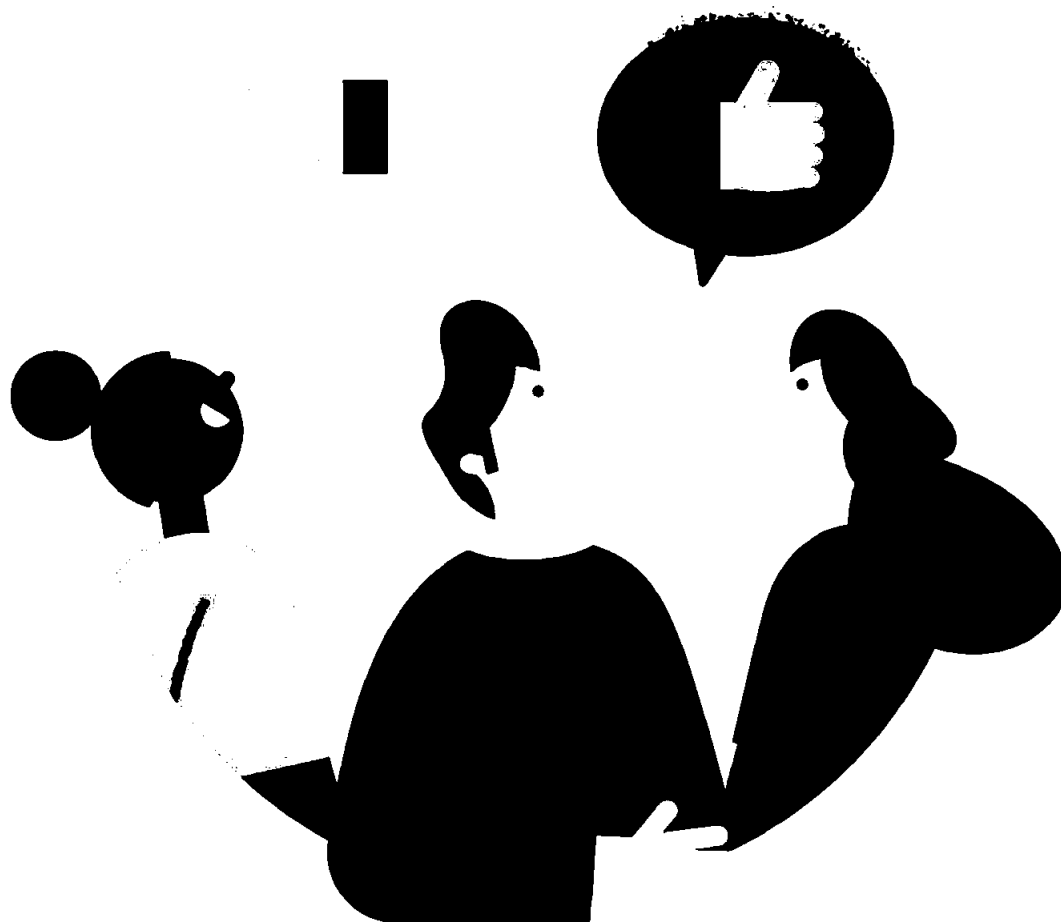
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5700 Nydalen Kvarter Sameie





NYDALEN KVARTER SAMEIE

Til seksjonseierne i Nydalen Kvarter Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 22. mai 2023 kl. 18:00 i BI Nydalen's lokaler, møterom B2-060.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



nydalen kvarter

SIDE 2



NYDALEN KVARTER SAMEIE

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Nydalen Kvarter Sameie
avholdes mandag 22. mai 2023 kl. 18:00 i BI Nydalen's lokaler, møterom B2-060.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

(Side 4 – 23)

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

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

(Side 24)

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring om bod (fra styret) (Side 24)
- B) Oppussing av oppganger (fra Hans Iver Odenrud) (Side 24 – 25)
- C) 6 forslag om drift og regler i sameiet (fra Lars Rollag) (Side 26 – 29)

5. VALG AV TILLITSVALGTE

(Side 29)

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

Oslo, 17.04.2023
Styret i Nydalen Kvarter Sameie

Jardar Havro Bakke /s/ Anne Grethe Garaas /s/ Alf Søberg /s/ Even Stene /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

SIDE 3



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jardar Havro Bakke	Solgangsbrisen 30	2022 – 2024
Styremedlem	Anne Grethe Garaas	Hoffsjef Løvenskiold V 29A	2022 – 2024
Styremedlem	Alf Sørberg	Gunnar Schjelderups V 11 N	2021 – 2023
Styremedlem	Even Stene	Gunnar Schjelderups V 11 K	2021 – 2023
Styremedlem	Peter E Kolstad *	Gunnar Schjelderups V 11 R	2022 – 2024

Varamedlem	Andreas Wang Gulbrandsen	Gunnar Schjelderups V 11 H	2022 – 2023
Varamedlem	Ketil Jonassen	Kjelsåsveien 164 H	2022 – 2023
Varamedlem	Lars Erik G Svendsen	Gunnar Schjelderups V 11 F	2022 – 2023

* Peter Kolstad satt til november 2022

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan primært kontaktes via melding på Vibbo, se <https://vibbo.no/nydalen-kvarter> for ytterligere informasjon.

Styret kan også kontaktes på e-post: nydalenkvarter@styrommet.no

Vibbo

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

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

Gårds- og bruksnummer:

77 57

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

Nydalen Kvarter Sameie har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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

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 i dag fortrinnsvis via melding på Vibbo. Styret kan også nå på epost: nydalenkvarter@styrerommet.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.

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! Kryss også av for at styret skal kunne sende deg varsler på e-post og/eller SMS. Kryss helst av for begge deler.

Inviter medboere og eventuelle leietagere til å registrere seg på Vibbo. Det gjøres under menyvalg «Min bolig» og deretter «Legg til beboer»

Styrets arbeid

Styret har hatt mange og varierende arbeidsoppgaver i perioden. I det følgende gis en kortfattet redegjørelse av hovedsakene.

Styremedlem Peter Kolstads bortgang

I november 2022 døde styremedlem Peter Kolstad etter en tids sykdom. Peter var en høyt verdsett og godt likt kollega i styret, som la ned en betydelig innsats i sine år som tillitsvalgt. Det ble publisert en egen nyhetssak om Peters bortgang på Vibbo, og styret setter pris på de mange fine og rørende kommentarene og hilsningene som ble lagt inn fra eiere og beboere til denne saken.



Møtevirksomhet

Styret har hatt 12 styremøter i styreperioden 2022-2023. Ordinært årsmøte i 2022 ble gjennomført digitalt. Videre har medlemmer i styret hatt møter og befaringer med eksisterende og mulige leverandører og samarbeidspartnere.

Vedlikehold

- Styret engasjerte i 2017 «OBOS prosjekt» for en gjennomgang og oversikt over sameiets økonomi, miljø og teknisk tilstand. Det ble utarbeidet en rapport og vedlikeholdsnøkkel for de påfølgende 5 år som styret i stor grad har fulgt. Konklusjonen i rapporten er at bygningsmasser og uteområder fremstår i generell god stand, og at de fleste bygningsdeler har teoretisk lang gjenværende brukstid. Det har i 5-års periode vært behov for løpende vedlikehold samt periodiske vedlikeholdstiltak, samt 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. Siden 5-års perioden nå er utløpt, vil styret vurdere å bestille en ny vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse i den kommende styreperioden.

Nye brannspjeld

- Det ble besluttet på årsmøtet 2021 å bytte til brannspjeld i ventilasjonsanlegget som lukker seg ved brann under alle hus i sameiet. Dette var anbefalinger Norconsult kom med i sin rapport etter brannen i garasjen i mars 2020. Ventilasjonsanlegget i garasjen for leilighetene i oppgang E/F ble etter brannen bygget opp på nytt med brannspjeld med motor som lukker seg ved brann. Arbeidet med nye brannspjeld i resterende hus startet i januar 2022. Arbeidene er i skrivende stund (april 2023) så godt som slutførte.

Utvendig fasadevask, skraping og oppmaling av vinduskarmer terrassedører og sidestokker

- Alle fasader ble vasket i henhold til vedlikeholdsplan. Planen anbefaler rengjøring av fasader etter 15 år.
- Vinduskarmer, terrassedører og sidestokker ble malt. Malingen ble utført på alle vinduer som ikke er på balkonger, med unntak av vinduer på balkonger i øverste etasjer. Arbeidet tok lengre tid enn planlagt, ble gjenstående maling i oppgang P/R/S og noe ved H/J/K fullført sommeren 2022.

Dugnad

Etter en lengre pause fra dugnader pga Covid 19, ble det i september 2022 gjennomført dugnad i sameiet igjen. Mange møtte opp, og det ble et vellykket arrangement, også med den tradisjonelt hyggelige sosiale sammenkomsten etter selve dugnadsarbeidet. Styret tar sikte på å gjennomføre minst én dugnad også i 2023. Nærmere info om dette kommer på Vibbo.



Søppelanlegget

Søppelhåndteringen i sameiet er i år, som tidligere, fortsatt en utfordring. Det er hovedsakelig fordi søppelsystemet vårt er sårbart for brukerfeil.

Dessverre er det fremdeles mange beboere som ikke følger gjeldende retningslinjer for søppelhåndtering. Det er mange som fremdeles kaster hele pizza-esker, annen papp og isopor av større format enn anlegget tåler.

Styret avviklet høsten 2022 den større container som var plassert ved innkjørselen til Envac bygget. Isteden tilbys beboerne nå å kunne kaste større papp- og papiravfall i regelmessige intervaller inne i ENVAC-rommet. Se Vibbo for nærmere info om tidspunkt. Det ble også montert ny fronter på papirnedkastene høsten 2022, med mindre åpning for innkast, i håp om at dette skulle føre til færre stopp i anlegget, siden bruker blir «tvunget» til å rive opp papp/papir i mindre biter før den skyves inn.

Dette har vært vellykket og har ført til noe færre blokkeringer av anlegget. Det er imidlertid fortsatt viktig å understreke at sameiets søppelanlegg er kun dimensjonert til å håndtere søppel fra normal husholdning. Det skal ikke benyttes til søppel etter oppussing, større emballasje etter møbelkjøp o.l. Den type søppel må beboerne selv sørge for blir kjørt til en gjenbruksstasjon.

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. I samråd med ASSA ABLOY ble det i 2021 besluttet å bygge et tak over porten. Dette ser ut til å ha redusert antall driftsproblemer.

Vi ber videre 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. Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Heisene

I sameiet er det 16 heiser. Det hender naturlig nok at noen stopper. Det skjer dessverre 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. Grus i sporene for heisdøren er en gjenganger for stopp, og alle oppfordres til å unngå å sparke grus mot sporene. 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 høyløst støy fra BSN.

Støy fra sameiets egne beboere

Det må også nevnes at styret også får noen klager på høyløst støy og høy musikk fra egne beboere i Sameiet. Dette er brudd på husordensregler og vil kunne medføre utrykking av vektor. Se Vektortjenesten nedenfor.

Vektortjenesten

Sameiet har avtale med vaktsselskapet City Security som har døgnkontinuerlig vakttjeneste, tlf. 22 75 15 00

Vektortjenesten kan for eksempel brukes når noen i sameiet forårsaker sjenerende bråk etter klokken 23:00 (bryter husordensreglenes § 13). City Security fakturerer sameiet for utrykning til «husbråk». Fakturaen blir videresendt og belastes beboer/e av leiligheten som ble oppsøkt av City Security.

Rutine for henvendelse til vaktsselskapet City Security AS er beskrevet på sameiets Vibbo, under temaet «Vektortjenesten».

HMS

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr ved årlige kontroller.

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, mottok sameiet v/styret varsel om omregulering i januar 2023. Dette skapte engasjement hos både seksjonseiere og styre, og advokatfirmaet Kvaale bisto oss i å forfatte et brev med sameiets innsigelser, som ble sendt inn i saken. Se nyhetssaker på Vibbo for nærmere informasjon.

Av andre byggesaker har styret fulgt med på planleggingen av rivning og bygging på Schibsted-tomten (Sandakerveien 121) og 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.

Alle seksjonseiere oppfordres i tillegg til selv å følge med på Oslo kommunes nettsider om byggesaker i nærområdet. Når de sakene for de nærmeste tomtene kommer så langt at nabovarsler blir sendt ut er det viktig at så mange som mulig svarer, ikke bare styret.



Ferdigstillelsesattest er omsider mottatt

Vinteren 2023 kom endelig ferdigstillelsesattesten for sameiet. Frem til 2023 forelå det ingen ferdigstillelsesattest for sameiet, kun en midlertidig brukstillatelse. Årsaken til at dette tok så lang tid, var at bygging av prosjektert undergang til Ring 3 er en del av rekkefølgebestemmelsene tilknyttet byggeprosjektet for vårt sameie.

02.07.21 godkjente Plan og bygningsetaten Oslo kommune søknaden fra Nydalen bolig om dispensasjon fra rekkefølgekravet. Dispensasjonen er gitt med vilkår om at Nydalen Bolig AS oppfyller sine forpliktelser etter forliksavtalen mellom Nydalen Bolig AS og Oslo kommune, som ble inngått den 22.12.2020.

Styret ba Nydalen Bolig som ansvarlig søker, om å søke PBE om ferdigstillelsesattest.

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 sjanse for andre beboere, spesielt allergikere og barn. Dette er i tråd med husordensregulenes «grunnmur», som er hensynsfullhet overfor beboere og gjester i sameiet.

Ventilasjon

Styret gjør oppmerksom på at det er -mekanisk avtrekk/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. Ventilasjonssfirmaet 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.

Styret og Blikra og Søderblom jobber fortsatt med å finne en best mulig løsning for alle parter. NB: Husk at ventilene over vinduene og eventuelle ventiler i yttervegger som finnes i noen leiligheter, ikke må stenges helt for at det skal bli en passe gjennomstrømming av frisk luft og utlufting i leiligheten og på badene.

Se tema «Ventilasjon» på Vibbo.



Sameiets økonomi

Sameiet har økonomi som dekker planlagt drift og vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan (OBOS 2017). I samråd med OBOS vedtok styret å øke felleskostnadene med 7,5 % fra 1.1.2023. Økningen skyldes i hovedsak økning av kommunale avgifter, strømavgifter, forsikring og drift og vedlikehold av bygninger. Egenkapitalen er ok, men ikke høyere enn hva et sameiet på vår størrelse bør ha som nødvendig buffer. For detaljer, se årsregnskapet for 2022.

Styrets arbeid frem mot neste årsmøte

Styret vil fortsette å arbeide med ovennevnte sakene, basert på de samme hovedmålene.

Fokusområder i 2023

Sommeren 2023 begynner vi med en energikartlegging av sameiet, bestilt fra OBOS Prosjekt. Målet med kartleggingen er å finne ut hvilke tiltak som kan si sameiet de beste og med «kost/nytte» løsningene for å spare på energibruk og redusere kostnader. Halve beløpet av kartleggingen dekkes gjennom støtteordninger.

Vi vil gå gjennom status for utført vedlikehold iht anbefalingene som ligger i vedlikeholdsplanen fra 2017, samt vurdere bestilling av ny vedlikeholdsplan for de kommende 5-10 årene.

Videre er det planlagt boning av gulv i 1. etg i alle oppganger i 2023, og rens og behandling av gulv oppover i etasjene prioritert etter behov i løpet av de neste 2-3 årene. (Dette vedlikeholdet behandles av årsmøtet som eget forslag.)

Renhold av oppganger

Det er hyggelig å konstatere at det er få klager på vask og renhold av oppganger. Styret følger nøye opp alle mottatte klager overfor leverandør av tjenesten.

Flytting kan medføre skader på vegger og gulv som ikke vil bli reparert med det første. Styret ber alle om å vise ekstra påpasselighet ved flytting.

Bruksplan for boder

Arbeidet med å få oversikt over hvilken seksjon som har bruksrett til hvilken bod nærmer seg å være sluttført.

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 2023.

Sykkelparkering

Dagens løsning for sykkelparkering fungerer dårlig. Styret har derfor begynt å se på alternative måter for å bedre forholdene for sykkelparkering. Dette vil vi jobbe mer med i 2023.

Styret merket og kjørte bort sykler som ingen hadde markert eierskap til i 2021. Dette vil også bli gjort i 2023. Eierløse sykler opptar verdifull plass på sameiets sykkelparkeringsplasser ute og i bodområdene.



NYDALEN KVARTER SAMEIE

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 fokus på miljø og trivsel. Det er planlagt dugnad og vedlikehold. Årlig hovedvask av garasjen gjennomføres over to dager. Tidspunkt for dugnad kommer vi tilbake til.

Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere

Styret vil fortsette å utvikle innholdet i sameiets Vibbo portal.

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 at styret skal kunne 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, både ved inn- og utflytting. Styret oppdager stadig at seksjonseiere som leier ut glemmer å etterleve dette. Styret vil derfor fortsette å søke å innhente informasjon som mangler.

Løsning for innmelding av kontaktinformasjon til leietagere til styret vil snart være tilgjengelig på Vibbo.

Avslutning

Styret vil i 2023 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.



ÅRSBERETNING FOR GARASJEPLASSENE 2022/23

Styret

(Samme styre som i boligsameiet, se side 1 i årsrapporten.)

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), Carbo AS (2 plasser) og enkeltpersoner. Hver plass representerer en ideell andel av seksjon 361.

Styrets arbeid

Det ble også i 2022 gjennomført en omfattende garasjevask.

Garasjeport

I 2021 ble det i samråd med ASSA ABLOY bygget et tak over porten. Dette har en positiv effekt på antallet driftsstans.

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.

Vi minner om at maks høyde i garasjen er 203 cm.

Videoovervåking

Kameraovervåkingen i garasjen er under kontinuerlig utvikling. En person i styret har som hovedansvar å følge opp, og med på, kameraovervåkingen. Kameraovervåkingen ble oppgradert i 2021.

Elbilladere

Eneste godkjente løsning for å installere ladeboks for lading av elbiler i garasjen er nå den styret har inngått avtale med MER om.

Som en følge av at beboere fikk 6 nye parkeringsplasser inne i seksjon 361, engasjerte vi MER til å bygge ut infrastruktur også for disse plassene. Samtlige plasser som Sameiet disponerer har nå muligheten til å kjøpe, og koble til en ladeboks. Styret er veldig fornøyd med avtalen som er inngått med MER.

For eiere av Saltobokser vil vi også i 2023 lese av strømforbruket manuelt. Eiere vil da bli fakturert for faktisk bruk av strøm på lik linje/til samme kwh-pris, som MER brukere.

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, sykler og dekk på parkeringsplassene i garasjen. Styret anmoder alle om



NYDALEN KVARTER SAMEIE

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

Styret vil fortsette med én storvask i året. Den gjennomføres over to dager på våren. Tidspunkt for garasjevask blir annonsert på Vibbo, og ved informasjon i garasjen. Alle biler og gjenstander må da være fjernet i henhold til planen. Vi håper at dette gir akseptabelt renhold, med minst mulig ulempe for eierne.

I årene fremover vil vi i henhold til anbefalinger fra OBOS vedlikeholdsplan vurdere å få gjennomført vedlikeholdstiltak av garasjeanleggets vegger og søyler. Det er flere steder påvist forhøyede kloridverdier i bunn av garasjeanleggets 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 2020-22, men som først bortfalt på grunn av garasjebrannen, og deretter ble prioritert ned av økonomiske årsaker.

Felleskostnader

Felleskostnadene for parkeringsplass ble holdt uendret fra 01.01.2023.

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



NYDALEN KVARTER SAMEIE

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Kommentar avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak ekstra innkreving i forbindelse med brannsikringstiltak, som gjenspeiler seg i kostnadene for brannsikring. Dette var tiltak som ikke var budsjettet, men ble vedtatt gjennomført på årsmøtet i 2022.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.124.042.

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



NYDALEN KVARTER SAMEIE

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nydalen Kvarter Sameie.

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 2023.

Budsjettet er basert på 7,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nydalen Kvarter

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nydalen Kvarter.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TUYNF-JZSA-8JIM-86S3S-AVFF4-VH4QW



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

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-04-19 11:54:32 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: TUYNF-JSZSA-8JIM-86S3S-AVFF4-VHVQW

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/validator>



NYDALEN KVARTER SAMEIE

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	18 438 434	15 340 552	16 437 000	17 361 000
Ladeinntekter EL-bil		175 122	31 000	0	180 000
Andre inntekter	3	249 148	217 279	200 000	87 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		18 862 704	15 588 830	16 637 000	17 628 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-105 468	-84 600	-84 600	-84 600
Styreonorar	5	-748 000	-600 000	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-27 781	-23 875	-27 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-473 940	-463 485	-477 000	-488 000
Konsulentonorar	7	-25 637	-37 107	-90 000	-95 000
Drift og vedlikehold	8	-8 807 184	-6 297 335	-7 610 000	-4 540 000
Forsikringer		-1 341 769	-1 161 901	-1 305 000	-1 500 000
Festeavgift		-37 376	-35 572	-36 000	-38 000
Kommunale avgifter	9	-2 429 117	-2 457 943	-2 224 000	-2 728 000
Garasjer	10	-18 393	-178 426	0	0
Ladekostnader EL-bil		0	-588	0	0
Energi/fyring		-2 678 918	-2 601 532	-1 900 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 142 319	-1 966 941	-2 060 000	-2 400 000
Andre driftskostnader	11	-1 848 132	-2 009 284	-1 981 500	-1 974 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 684 034	-17 918 591	-18 395 100	-17 674 600
DRIFTSRESULTAT		-1 821 330	-2 329 760	-1 758 100	-46 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	230 644	180 708	145 000	190 000
Finanskostnader	13	-490	-1 019	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		230 154	179 689	145 000	190 000
ÅRSRESULTAT		-1 591 176	-2 150 072	-1 613 100	143 400
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-1 591 176	-2 150 072		



NYDALEN KVARTER SAMEIE

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader og kundefordringer	15	54 373	70 148
Forskuddsbetalte kostnader		619 308	516 029
Andre kortsiktige fordringer	16	42 193	15 998
Driftskonto OBOS-banken		1 416 453	1 085 768
Driftskonto OBOS-banken II		11 532	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 910	0
Sparekonto OBOS-banken		378	1 252 117
Sparekonto OBOS-banken II		2 051 362	3 068 195
SUM OMLØPSMIDLER		4 211 509	6 008 255
SUM EIENDELER		4 211 510	6 008 256
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 124 043	3 715 218
SUM EGENKAPITAL		2 124 043	3 715 218
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		285 579	215 262
Leverandørgjeld		1 780 058	1 458 114
Skyldige offentlige avgifter	17	21 130	0
Annen kortsiktig gjeld	18	700	619 661
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 087 467	2 293 037
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 211 510	6 008 256
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.04.2023

Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Jardar Havro Bakke /s/ Anne Grethe Garaas /s/ Alf Søberg /s/ Even Stene /s/



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 282 658
Kabel-TV	2 059 776
Strøm elbil	52 000
MC-plasser	23 000
Bod	21 000
SUM INNKRREVDE FELLESKOSTNADER	18 438 434

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	70
Nøkler	4 916
Erstatning skade	42 618
Parkeringsleie AIMO	201 544
SUM ANDRE INNTEKTER	249 148



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -105 468

SUM PERSONALKOSTNADER -105 468

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 748 000.

I tillegg har styret fått dekket servering for kr 12 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 781.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -25 637

SUM KONSULENTHONORAR -25 637

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Malearbeider -1 017 069

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 017 069

Drift/vedlikehold bygninger -2 507 125

Drift/vedlikehold VVS -263 732

Drift/vedlikehold elektro -859 472

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -356 239

Drift/vedlikehold heisanlegg -726 512

Drift/vedlikehold brannsikring -2 782 136

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -130 036

Drift/vedlikehold søppelanlegg -123 647

Egenandel forsikring -30 000

Kostnader dugnader -11 216

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -8 807 184

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -1 570 746

Renovasjonsavgift -858 371

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -2 429 117



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 10

GARASJER

Leieinntekter	851 004
Strøm og nettleie	-574 016
Forsikring	-231 231
Drift/Vedlikehold	-64 151
SUM KOSTNADER GARASJER	-18 393

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-35 786
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-20 071
Håndverktøy	-932
Annet driftsmateriale	-8 395
Vaktmestertjenester	-672 868
Vakthold	-227 941
Renhold ved firmaer	-614 131
Snørydding	-73 098
Gressklipping	-68 990
Andre fremmede tjenester	-12 454
Trykksaker	-670
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 500
Andre kontorkostnader	-3 645
Telefon u/mva	-82 633
Porto	-1 460
Bankgebyr	-7 980
Velferdskostnader	-3 789
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 848 132

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 264
Renter av sparekonto i OBOS-banken	63 560
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 007
Andre renteinntekter	160 813
SUM FINANSINNTEKTER	230 644

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-490
SUM FINANSKOSTNADER	-490



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	56 601
Tap på krav	-2 228
SUM KUNDEFORDRINGER	54 373

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader 2022, utfaktureres 2023	25 558
Parkeringsleie Aimo, desember 2022	16 635
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	42 193

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-15 910
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 220
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-21 130

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr OEF	-700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-700



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar for perioden 2022/2023 foreslås satt til kr. 600.000

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Vedtektsendring om bod (fra styret)

Styret foreslår ny regel nr. 3.2 i vedtektene:

«Bruksrett til bod/boder som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet, kan kun overdras sammen med seksjonen. Det er ikke tillatt å selge boder separat, hverken internt eller eksternt.»

Vedtektsendring krever 2/3 flertall

B) Oppussing av oppganger (fra Hans Iver Odenrud)

Flere oppganger og fellesområder i vårt sameie bærer preg av å være rundt 15 år gamle og slitasje. Dette inkluderer slitasje og merker på dører og vegger, samt mer eller mindre permanente merker i gulv etter dørmatter. Dette gjelder blant annet i GSV 11E (se vedlagt bilder).

På grunn av det store antallet boliger i Nydalen av nyere dato enn vår bygningsmasse, risikerer boligene i Sameiet Nydalen Kvarter i økende grad å fremstå mindre attraktive enn nærliggende alternativer. Utover trivsel, vil dette kunne ha direkte påvirkning på boligprisutviklingen i våre bygg.

Forslag til årsmøtet: Styret gjennomfører en befaring av samtlige oppganger for å vurdere behov for tiltak for å opprettholde moderne kvalitet i sameiets fellesområder. Tiltak kan innebære maling av dører og fellesområder, samt spesialvask, og i ytterste konsekvens bytte av gulv.

Ber om at bilder av gulv i mail blir med som vedlegg i saksdokument til årsmøtet.

P.S. Det er gjort forsøk på vask av gulv og det fungerer ikke med vanlig vaskemiddel.

Mvh Hans Iver Odenrud

Styrets anbefaling:

Styret bestiller boning av gulv i 1. etg i alle oppganger i løpet av 2023. I tillegg vaskes oppgangene i forbindelse med dugnaden.

Basert på vurdering av tilstand i hver enkelt oppgang, bestilles det også rens og behandling av gulv oppover i etasjene. Pga økonomi tas dette over flere år, hvor de oppgangene hvor vedlikeholdsbehovet er størst tas først.



NYDALEN KVARTER SAMEIE



SIDE 25



C) 6 forslag om drift og regler i sameiet (fra Lars Rollag)

1) Vedtektsendring

Krav om at alle årsmøter – ordinære og ekstraordinære – skal avholdes som fysiske møter. Digital avvikling skal kun benyttes hvis samfunnet er nedstengt. Dette er for at flere sider av en sak skal bli tilstrekkelig belyst og debattert før avstemming. Ved digitale årsmøter skal det heller ikke være mulig å ta opp saker som krever 2/3 flertall og vedtektsendringer.

Forslag til vedtak:

Alle årsmøter og ekstraordinære årsmøter skal avholdes som fysiske møter.

Styrets innstilling:

Styret støtter ikke forslaget om en slik vedtektsendring, da regler om digitale årsmøter etter vårt skjønn er god nok regulert gjennom eierseksjonslovens § 41. («Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.») Styret er for øvrig enig med forslagsstiller i at fysiske årsmøter er å foretrekke som hovedregel, spesielt dersom forslag som krever god behandling, diskusjon og kontradiksjon er oppe til behandling.

2) Vannmåler

Montering av vannmåler for varmt tappevann i hver enkelt leilighet slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk og ikke etter størrelse på leiligheten. Dette vil ha en positiv effekt både med hensyn på miljø og utgifter. Sameiet inngår avtale med egnet firma for montering og løsning for månedlig avregning av forbruk.

Forslag til vedtak:

Det monteres vannmåler på varmt tappevann i hver leilighet. Avregning skal skje månedlig.

Styrets innstilling:

Styret har bestilt energikartlegging av sameiet vårt fra OBOS Prosjekt, som iverksettes sommeren 2023. Individuelle målere for tappevann vil være et av tiltakene som vurderes i en slik kartlegging. Styret foreslår derfor at vi avventer rapport fra kartleggingen, slik at vi får et best mulig beslutningsgrunnlag, før et eventuelt endelig vedtak om dette treffes.



3) Sjøppelskur.

Nåværende løsning for kasting av papp og papirsjøppel fungerer ikke. Styret kontakter egnet firma for å opprette et egnet sjøppelskur på sameiets eiendom for kasting av papp og papir. Skuret må være låsbart for å begrense tilgang for uvedkommende.

Forslag til vedtak:

Det etableres et sjøppelskur på sameiets eiendom for kasting av papp og papir.

Styrets innstilling:

Styret er kjent med utfordringene med papp og papiravfall i sameiet. Med de begrensninger de gamle/trange papirnedkastene i ENVAC-anlegget vårt har, synes vi at avfallssituasjonen tross alt har fungert ok etter at den store papircontaineren i veien inn mot ENVAC ble avvirket. Og det isteden kom tilbud om kast av større papp/papiravfall inne i ENVAC-containeren med regelmessige intervaller. Når det gjelder forslaget om sjøppelskur, melder også følgende spørsmål seg

- Hvor på sameiets eiendom skal dette plasseres?
- Hvilke negative konsekvenser vil det ha for skadedyr?
- Vedtak om etablering av et nytt sjøppelskur på fellesareal som i dag brukes til et annet formål, vil kreve 2/3 flertall av de avgitte stemmene.

Det blir opp til årsmøtet å diskutere, samt treffe vedtak om, dette forslaget.

4) Oppgangsansvarlig/blokkansvarlig.

Tidligere har sameiet hatt en egen oppgangsansvarlig. Dette ønskes gjeninnført og tjenesten må være avlønnet. Pr i dag blir ikke oppgangen tilstrekkelig ettersett slik at HMS ikke blir ivaretatt.

Forslag til vedtak:

Det velges årlig en oppgangsansvarlig/blokkansvarlig som får et årlig honorar for arbeidet.

Styrets innstilling:

Ordning med oppgangsansvarlig/blokkansvarlig har vært forsøkt i sameiet tidligere. Styret støtter ikke forslaget, med følgende begrunnelser:

- Vi ønsker at alle beboere skal føle seg som «oppgangs- og blokkansvarlige»
- Terskelen for å kontakte styret direkte, f eks via melding på Vibbo, skal være lav for hver enkelt
- Erfaringsmessig er det vanskelig å finne kandidater til et eget verv fra hver eneste oppgang/blokk



5) Styresammensetning

Forslag om ny styresammensetning: Fremtidige styre må ha en sammensetning hvor alle de 6 blokkene stiller med hver sin representant. Styret er pr i dag bestående av 50% utenforstående som ikke bor i sameiet. Dette er uheldig.

Forslag til vedtak:

Styret skal bestå av en representant fra hver blokk i sameiet så langt dette er mulig.

Styrets innstilling:

Styret er enige med forslagsstiller i at det er en klar fordel med høy andel «boende» styremedlemmer. Det er også en fordel at styret består av medlemmer med ulik kompetanse, variasjon i alder og kjønn, og representanter fra ulike blokker i sameiet. Etter reglene i eierseksjonsloven står årsmøtet fritt til å velge det styret årsmøtet ønsker. Erfaringsmessig har utfordringen vært å finne nok kandidater. Etter styrets oppfatning trenger vi ikke et slik eget vedtak for å ivareta god styresammensetning i fremtidige styre, men vi lar det bli opp til årsmøtet å votere over forslaget.

6) Vaktmester

Vaktmester: krav om skriftlig fremleggelse av vaktmesterens arbeidsoppgaver. Pr i dag kan det gå uker fra en lyspære er gått til den blir skiftet. Det blir heller aldri måkt for snø eller strødd når det er glatt utenfor inngangspartiene. Dette er åpenbare vaktmesteroppgaver som dessverre ikke blir utført til tross for at vi har en vaktmester gående i sameiet på heltid. På vår felles takterasse har det flere ganger vært åpne hull etter at noen har tråkket igjennom tredeknet. Slik er det fortsatt på takterrassen mellom oppgang C og D til tross for at hullet har vært der i 8 måneder. Forrige gang noen hadde tråkket igjennom gikk det hele 9 måneder. Lysbryter i gangen inn til bodarealet ved oppgang A har vært knust det siste året. I forrige uke ble denne «reparert» med brun pakketape. Styrets unnfalighet i forhold til internkontrollforskriften viser at de ikke er sitt HMS-ansvar bevisst, og det er heller ikke vaktmester. Vernerunder blir ikke regelmessig gjennomført og sameiet forfaller derfor gradvis år for år. En naturlig følge av dette er at sameiet skifter ut PBT som leverandør av vaktmestertjenester.

Forslag til vedtak:

Vaktmester sine arbeidsoppgaver skal være tilgjengelige for alle på Vibbo sine sider. Styret finner ny leverandør av vaktmestertjenester.

Styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre månedlige vernerunder.

Styrets innstilling:

Innledningsvis vil styret rette opp følgende feil i forslagsstillers saksfremstilling «...til tross for at vi har en vaktmester gående i sameiet på heltid.» Riktig er at sameiets vaktmester har 60 % stilling knyttet til vaktmestertjenestene for Nydalen Kvarter. Styret bekrefter videre at de ulike forholdene om drift som forslagsstiller tar opp, har blitt/blir fulgt opp.



Styrets forslag til vedtak i saken:

- Avtalen om vaktmestertjenester mellom PBT og sameiet kan publiseres på Vibbo.
- Styret har rettslig myndighet til å reforhandle og konkurransetsette sameiets ulike avtaler. P.t. er styret godt fornøyd med vaktmestertjenestene vi mottar fra PBT, og foreslår at årsmøtet ikke pålegger styret å konkurransetsette denne tjenesten på nåværende tidspunkt.
- Videre foreslås det fra styret sin side at styret/vaktmester er pliktig til å gjennomføre verneverdier i sameiets fellesarealer minst 1-2 ganger årlig.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

- Alf Søberg (gjenvalg)
- Ida Tangen Høisveen (ny)

B) Valg av 1 styremedlem for 1 år

- Tagwa Lina Hanken (ny)

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år

- Ketil Jonassen (gjenvalg)
- Lars Erik G Svendsen (gjenvalg)
- Andreas Wang Gulbrandsen (gjenvalg)



ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

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.



REGISTRERINGSBLANKETT For årsmøte

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Seksjonsnummer:

Signatur - eier

Dato:

De som ikke kan møte opp på årsmøtet kan stille ved fullmektig. Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenforstående registreringsdel og fullmakten nedenfor fylles ut. Fullmakten må være en blankofullmakt.

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøte i

Sameiet Nydalen Kvarter (5700)

Signatur - fullmektig:

Dato:



NYDALEN KVARTER SAMEIE



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: øef@obos.no

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

SIDE 32