



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 647 821	2 648 004
Sum inntekter		2 647 821	2 648 004
Kostnader			
Lønnskostnad		256 727	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 432	10 432
Annen driftskostnad		2 202 484	2 868 510
Sum kostnader		2 469 643	3 107 142
Driftsresultat		178 178	-459 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 120	12 043
Sum finansinntekter		5 120	12 043
Annen finanskostnad		254	
Sum finanskostnader		254	0
Netto finans		4 866	12 043
Ordinært resultat før skattekostnad		183 043	-447 095
Ordinært resultat etter skattekostnad		183 043	-447 095
Årsresultat		183 043	-447 095
Totalresultat		183 043	-447 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		183 043	-447 095
Sum overføringer og disponeringer		183 043	-447 095



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		37 862	48 294
Sum varige driftsmidler		37 862	48 294
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		37 862	48 294
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		245 500	31 484
Sum fordringer		245 500	31 484
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 852 650	3 293 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 852 650	3 293 370
Sum omløpsmidler		3 098 150	3 324 854
SUM EIENDELER		3 136 012	3 373 148

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 839 242	2 656 199
Sum opptjent egenkapital		2 839 242	2 656 199
Sum egenkapital		2 839 242	2 656 199
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		219 187	382 173
Skyldige offentlige avgifter		21 412	21 412
Annen kortsiktig gjeld		56 171	313 365
Sum kortsiktig gjeld		296 770	716 949
Sum gjeld		296 770	716 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 136 012	3 373 148



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 251633

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Carina Helgesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 23.05.2022



Organisasjonsnr: 988 233 129
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 647 821	2 648 004
Sum inntekter		2 647 821	2 648 004
Kostnader			
Lønnskostnad		256 727	228 200
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		10 432	10 432
Annen driftskostnad		2 202 484	2 868 510
Sum kostnader		2 469 643	3 107 142
Driftsresultat		178 178	-459 138
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 120	12 043
Sum finansinntekter		5 120	12 043
Annen finanskostnad		254	
Sum finanskostnader		254	0
Netto finans		4 866	12 043
Ordinært resultat før skattekostnad		183 043	-447 095
Ordinært resultat etter skattekostnad		183 043	-447 095
Årsresultat		183 043	-447 095
Totalresultat		183 043	-447 095
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		183 043	-447 095
Sum overføringer og disponeringer		183 043	-447 095



Organisasjonsnr: 988 233 129
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	37 862	48 294
Sum varige driftsmidler	37 862	48 294
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	37 862	48 294
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Andre fordringer	245 500	31 484
Sum fordringer	245 500	31 484
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 852 650	3 293 370
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 852 650	3 293 370
Sum omløpsmidler	3 098 150	3 324 854
SUM EIENDELER	3 136 012	3 373 148

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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



Annen egenkapital	2 839 242	2 656 199
Sum opptjent egenkapital	2 839 242	2 656 199
Sum egenkapital	2 839 242	2 656 199
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	219 187	382 173
Skyldige offentlige avgifter	21 412	21 412
Annen kortsiktig gjeld	56 171	313 365
Sum kortsiktig gjeld	296 770	716 949
Sum gjeld	296 770	716 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 136 012	3 373 148



Organisasjonsnr: 988 233 129
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

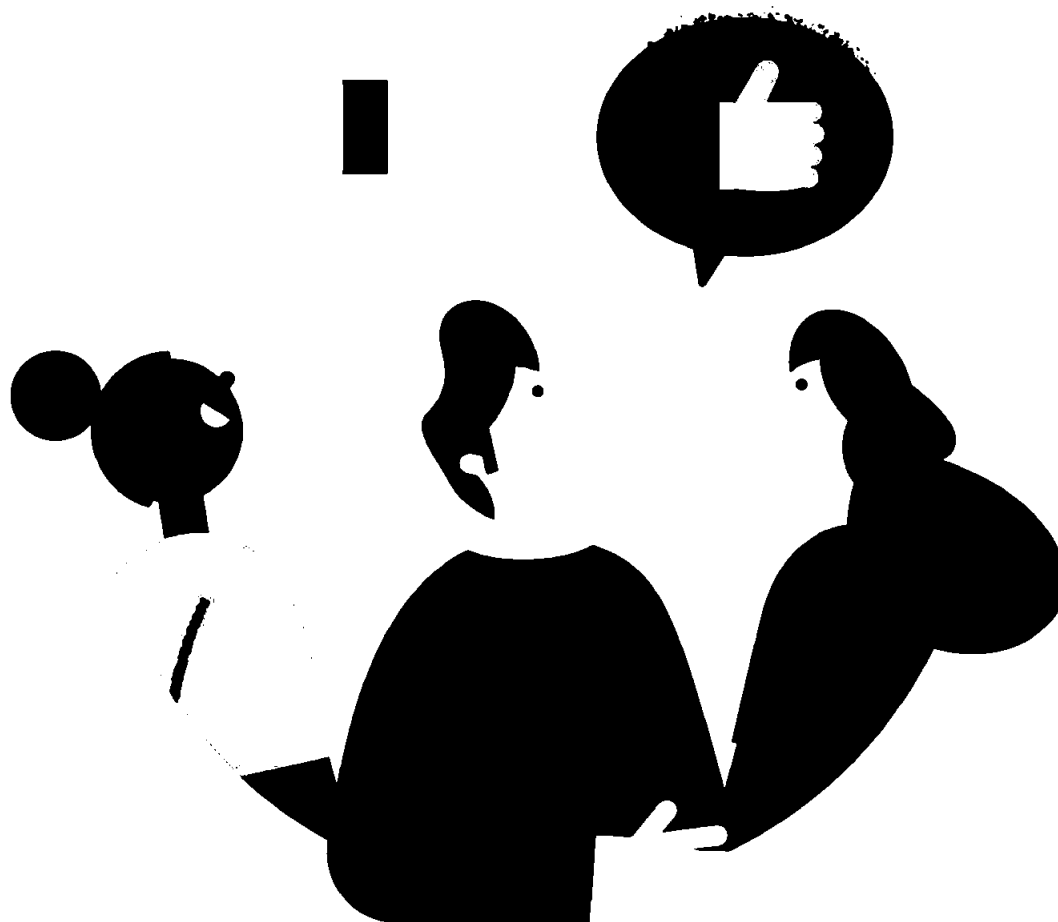
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

3663 Sameiet Nygaard Brygge







Til seksjonseierne i Sameiet Nygaard Brygge

Velkommen til årsmøte, mandag 21. mars 2022 kl. 18.00 i Fredrikstad Handelsstands Selskapslokaler, Nygaardsgaten 5, Fredrikstad.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Nygaard Brygge det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Nygaard Brygge
avholdes mandag 21. mars 2022 kl. 18.00 i Handelsstands selskapslokaler i
Nygaardsgaten 5, Fredrikstad.**

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) **Endring av vedtektenes punkt 8, 8-1 (9)**
Forslaget gjelder presisering/utvidelse av vedtektpunktet
- B) **Endring av vedtektenes punkt 8, 8-1 (8)**
Forslaget gjelder presisering/utvidelse av vedtektpunktet
- C) **Forslag om vindavskjerming**
Innkommet forslag er tatt inn som eget vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 1 år (suppleringsvalg)
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av flaggansvarlige

Fredrikstad, 21.02.2022
Styret i Sameiet Nygaard Brygge

Pål Porsmyr /s/ Gunnar Fagerås /s/ Fredrik Gudmestad /s/

Hans -Martin Jarmund /s/ Finn Harald Robertsen /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pål Porsmyr (2021-2023)	Moselia 13 C
Styremedlem	Gunnar Fagerås (2021-2022)	Tordenskiolds Gate 1
Styremedlem	Fredrik Gudmestad (2020-2022)	Tordenskiolds Gate 1
Styremedlem	Hans -Martin Jarmund (2021-2022)	Turngata 2
Styremedlem	Finn Harald Robertsen (2021-2023)	Tordenskiolds Gate 1
Varamedlem	Espen Helgesen	Tordenskiolds Gate 1

Valgkomiteen

Marit Borgersen	Tordenskiolds Gate 1
Anne Mary Grønlie	Tordenskiolds Gate 1
Gerd Lyshaugen	Turngt. 2

Flaggansvarlige

Gunnar Bodahl-Johansen	Turngata 2
Hans Erik Ramberg	Phønix Gate 1B

Styrets medlemmer består i dag av 5 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om Sameiet Nygaard Brygge

Sameiet består av 78 seksjoner.

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

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

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 300 - 1303

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

Sameiet Nygaard Brygge har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Det har i 2021 blitt avholdt 13 styremøter og 109 saker er protokollert inkl. Oppfølgingssaker og orienteringssaker. Oppfølgingssaker er saker som er til behandling i flere styremøter. Alle styremøter er gjennomført fysisk til tross for strenge koronarestriksjoner i perioder, men allikevel innenfor gjeldende restriksjoner.

Styret har avholdt et ekstraordinært årsmøte siden forrige årsmøte i 2021, hvor det ble vedtatt å etablere ladeinfrastruktur for el-biler. I forbindelse med dette vedtaket ble også vedtektenes punkt 4 revidert og oppdatert. For øvrig ble ordinært årsmøte gjennomført digitalt i perioden 12. til 20. mars 2021 med rekorddeltakelse.

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

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

Sameiet har også i 2021 hatt ekstern styreleder. Styreleder godtgjøres etter vedtak på Årsmøte i 2021 med totalt kr.150.000,- for styreperioden. Samarbeidet i styret har fungert meget bra og alle i styret gjør en viktig jobb for sameiet.

Styrearbeidet har de siste år blitt betydelig mer krevende. Til orientering tar hvert styremøte ca. 3 timer og med 13 styremøter som i 2021 blir dette nesten 40 timer bare på styremøter. I tillegg kommer befaringer, HMS-møter, beboerassistanse og lignende. Dette har styret etter hvert fått et betydelig juridisk ansvar. Brannvern og HMS blir bare mer og mer viktig og krevende å følge opp.

Styret vil nevne følgende større og mindre oppdrag som er blitt utført i 2021:

- Styrets ladegruppe har bestått av Hans Martin Jarmund, Espen Helgesen og Fredrik Gudmestad. Gruppen har jobbet intenst med å komme frem til det beste alternativet til etablering av ladeinfrastruktur for el-bil lading. Gruppen foreslo MER som leverandør og styret har enstemmig stilt seg bak dette forslaget og inngått kontrakt med MER etter vedtak på ekstraordinært årsmøte 28. sept. 2021.
- Byttet kledningsbord og vindusomramming inkl. beslag på to felt i Turngata 2 inn i atriet. Vindsperre og utlekting er også reparert i samme felt.
- Det er byttet 19 energimålere, skiftet 2 varmtvannsmålere, skiftet aktuatorer/ventiler og utført service på fjernvarmeanlegget.
- En sak som har tatt mye tid og skapt litt frustrasjon er en sak om parkeringsrettighet mellom 3 seksjonseiere hvor det kun var to parkeringsrettigheter tilgjengelig. Normalt er bodplassering og parkeringsplass samsvarende. I første fase var det veldig uoversiktlig da det var usikkert hvilke seksjoner som hadde parkeringsrettighet eller ei. Dette skyldtes tidligere salg mellom seksjonseiere som ikke styret var blitt orientert om. Vi har fått avklart hvem som har parkeringsrettighet og ikke. Dessverre gjør dette at parkeringsplass ikke samstemmer med bodplassering og dette kan være utfordrende for den som har en bod bak en parkeringsplass men ikke parkeringsrettigheten til parkeringsplassen foran. Det oppfordres sterkt til frivillig bytte av boder og parkeringsplasser mellom de involverte. Styret har tatt opp saken med advokatene i OBOS.



Ellers nevner vi at vi har jobbet med:

- Kontroll og vedlikehold av heis (skiftet til Schindler i 2021).
- Test og kontroll av brannalarmanlegg (Schneider as).
- Feiing av garasjelegget (Gaardsservice as).
- Generelt vedlikehold.
- Vernerunder i.h.t. HMS-plan.
- Oppfølging av handlingsplanen.

Styret har stort sett fulgt budsjettet i forhold vedlikehold av bygningsmassen. Dessverre har vi etterslep på fugging rundt ventilasjonsrister i fasader. Det har vært minimale overraskelser på hva som er nødvendig vedlikehold. Det er de senere år gjort betydelige vedlikeholdsarbeider.

Styret har mange saker de har satt på dagsorden i styremøtene som er midlertidig satt på vent fordi de har lavere prioritet enn flere andre oppgaver. Det betyr ikke at de ikke skal utføres, men fremdriftsmessig kan det ta lenger tid før dette er utført.

Dessverre har koronarestriksjonene fulgt oss stort sett gjennom hele året og gjort at det ikke har vært mulig å gjennomføre grillfest og Luciafest i 2021.

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

Registrering nye eiere og leietakere/eierskifte og utleie:

Styret har innskjerpet bestemmelsen om registrering av eierskifte og utleie.

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

Dette betyr at ved salg av seksjon skal styret skriftlig godkjenne ny(e) eier(e). Dessuten skal sameier som leier ut sin leilighet melde fra om dette skriftlig til styret på eget skjema. Dette er meget viktig av sikkerhetsmessige årsaker!

Vaktmester tjenester:

Gaards-service AS utfører vaktmestertjenester for sameiet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr.2.647.821,- i tråd med budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering for lading av kjøretøy.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr.2.469.643,-.

Dette er kr.156.507 lavere enn budsjettet..

Resultat

Årets resultat på kr.183.043,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

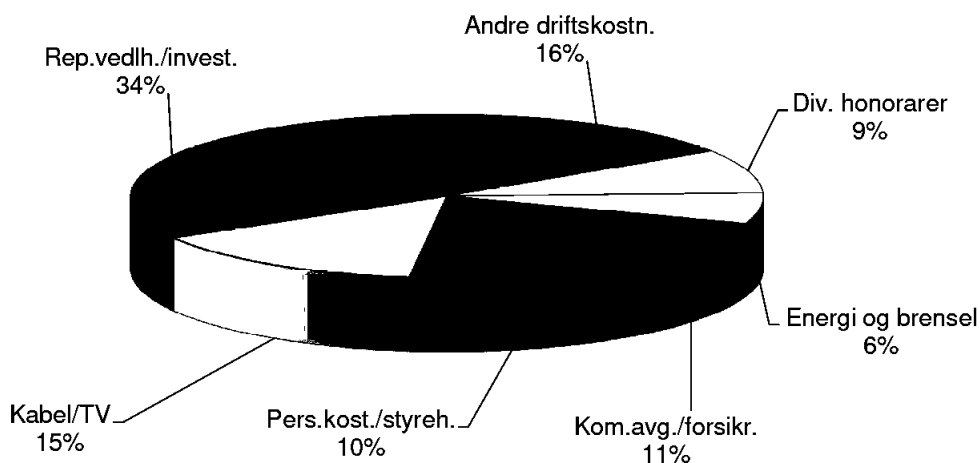
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr.2.801.380,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

SAMEIET NYGAARD BRYGGE





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr.1.650.000,- til større vedlikehold. Dette fordeler seg på følgende prosjekter:

• Fasadevedlikehold bestilt i 2021, utføres januar 2022	kr.150.000,-
• Fasadevedlikehold forventet i 2022	kr.350.000,-
• Plattingarbeider (membran, blikk, fasade)	kr.150.000,-
• Fuging ventilasjonsrister	kr.100.000,-
• Etablering av ladeinfrastruktur for el-bil	kr.400.000,-
• Nytt porttelefonlegg/adgangskontroll	<u>kr.500.000,-</u>
Totalt	<u>kr.1.650.000,-</u>

Energikostnader

Energikostnadene for sameiet har historisk sett har vært stabile og er vanskelige å anslå. Det er strømprisen som påvirker totalkostnaden. Styret har budsjettert med kr.120.000,- for 2022.

Fjernvarme som den enkelte seksjonseier skal betale for føres i et eget energiregnskap – se note 15. For 2021 ble det innbetalt kr.211.114,- for lite av seksjonseiere. Overforbruket vil bli fakturert den enkelte seksjonseier i 2022. Innkreving av felleskostnader knyttet til fjernvarme er uendret for 2022. Styret har valgt å avvente med å endre fjernvarmekostnadene til de totale fjernvarmekostnader for 2021 er kjent. Eventuelle endring av a-konto innbetaling vedtas av styret og varsles seksjonseierne med en måneds varsel!

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er budsjettert med kr.290.000,- som er en økning på ca 7 %. Sameiet er blitt fakturert for kr.325.000 for 2022.

Forretningsførerhonorar

Det er lagt opp til 3,5 % økning av forretningsførerhonoraret.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nygaard Brygge

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nygaard Brygge s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Nygaard Brygge

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 25. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 646 804	2 646 804	2 647 000	2 647 000
Ladepunkt		1 000	0	0	0
Andre inntekter	3	17	1 200	500	500
SUM DRIFTSINNEKTER		2 647 821	2 648 004	2 647 500	2 647 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-31 727	-28 200	-28 750	-32 250
Styrehonorar	5	-225 000	-200 000	-200 000	-225 000
Avskrivninger	13	-10 432	-10 432	-10 500	-10 500
Revisjonshonorar	6	-5 250	-5 125	-5 500	-6 000
Forretningsførerhonorar		-182 415	-177 100	-178 000	-196 000
Konsulenthonorar	7	-27 056	-82 835	-25 000	-28 000
Drift og vedlikehold	8	-828 686	-1 600 251	-1 075 000	-2 425 000
Forsikringer		-271 060	-238 718	-251 000	-290 000
Kommunale avgifter	9	-2 232	-2 164	-2 400	-2 500
Energi/fyring		-149 007	-64 876	-105 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 417	-333 984	-344 000	-383 000
Andre driftskostnader	10	-377 362	-363 457	-401 000	-411 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 469 643	-3 107 142	-2 626 150	-4 129 550
DRIFTSRESULTAT		178 178	-459 138	21 350	-1 482 050
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 120	12 043	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-255	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 866	12 043	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		183 043	-447 095	31 350	-1 472 050
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-447 095		
Til opptjent egenkapital		183 043	0		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	37 862	48 294
SUM ANLEGGSMIDLER		37 862	48 294
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		34 386	31 484
Energiavregning	15	211 114	0
Driftskonto OBOS-banken		337 425	533 249
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 125	16 125
Sparekonto OBOS-banken		2 499 100	2 743 996
SUM OMLØPSMIDLER		3 098 150	3 324 854
SUM EIENDELER		3 136 012	3 373 148
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 839 242	2 656 199
SUM EGENKAPITAL		2 839 242	2 656 199
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 696	11 660
Leverandørgjeld		219 187	382 173
Skyldige offentlige avgifter	14	21 413	21 412
Energiavregning	15	0	294 268
Annen kortsiktig gjeld	16	44 475	7 437
SUM KORTSIKTIG GJELD		296 770	716 949
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 136 012	3 373 148
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 21.02.2022
Styret i Sameiet Nygaard Brygge

Pål Porsmyr/s/

Gunnar Fagerås/s/

Fredrik Gudmestad/s/

Hans -martin Jarmund/s/

Finn Harald Robertsens/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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 646 804
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 646 804

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	17
SUM ANDRE INNETEKTER	17

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-31 727
SUM PERSONALKOSTNADER	-31 727

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 2020/2021, og er på kr 225 000.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 3 439, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 181
Andre konsulentonorarer	-2 875
SUM KONSULENTHONORAR	-27 056

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Enbo bygg og Vedlikehold - byttet kledning	-332 596
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-332 596
Drift/vedlikehold bygninger	-76 435
Drift/vedlikehold VVS	-172 132
Drift/vedlikehold elektro	-5 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 848
Drift/vedlikehold heisanlegg	-189 467
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 175
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 126
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-828 686

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-2 232
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 232

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 875
Diverse leiekostnader/leasing	-41 995
Lyspærer og sikringer	-10 298
Vaktmestertjenester	-281 200
Andre fremmede tjenester	-21 990
Trykksaker	-2 500
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 439
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-1 102
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 660
Velferdskostnader	-2 819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-377 362

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 104
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	16
SUM FINANSINTEKTER	5 120

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-255
SUM FINANSKOSTNADER	-255

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vindusbelysning		
Kostpris	25 250	
Avskrevet tidligere	-23 280	
Avskrevet i år	-1 680	290
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2013	78 426	
Avskrevet tidligere	-38 339	
Avskrevet i år	-5 228	34 859
Kamera		
Tilgang 2021	17 690	
Avskrevet tidligere	-11 453	
Avskrevet i år	-3 524	2 713
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		37 862
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-10 432

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-16 125
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 288
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-21 413

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-660 336
Uavregnet 2021	-403
Forsøkt utbetalt/skyldig utflytter	-2 081
SUM INNETEKTER	-662 820

KOSTNADER

Fjernvarme	873 933
SUM KOSTNADER	873 933

SUM ENERGIAVREGNING	211 114
----------------------------	----------------

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

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

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

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr innbet.service	-140
Påløpte kostnader	-44 335
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-44 475



4 GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR FOR PERIODEN 2021-2022 OG 2022-2023 FOR STYRELEDER

På årsmøtet i 2021 ble det vedtatt forskuddshonorering til ekstern styreleder på kr.150.000,- for årsmøteperioden fra ordinært årsmøte 2021 til årsmøtet 2022, og i tillegg et honorar til resterende styremedlemmer på kr.75.000,- til intern fordeling.

Normalt sett skal årsmøtet vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 frem til årsmøtet i 2022. Styrehonorar betales etterskuddsvis.

Til orientering ble honorering av ekstern styreleder (2021-2022) delvis utbetalt i 2021 og resten vil utbetales i 2022. Dette kan gi et avvik mellom utbetalt styrehonorar og budsjettet styrehonorar.

GODTGJØRELSER TIL STYRET – STYREHONORAR FOR PERIODEN 2021-2022 og 2022-2023 FOR STYRELEDER

Styrets forslag:

1:) Dersom sameiet opprettholder å ha ekstern styreleder, ber styret Årsmøtet om å bevilge et honorar på kr.150.000,- for perioden 2022-2023 – utbetalt i 4 rater (delvis forskuddsvis betaling) til ekstern styreleder.

2:) I tillegg ber styret om at det bevilges et honorar til øvrige styremedlemmer på kr.120.000,- til intern fordeling for perioden 2021-2022 og utbetaling etter årsmøtet i 2022 (etterskuddsvis betaling). Styrehonoraret er foreslått økt fra hva som er ført i budsjett som en følge av mer omfattende styrearbeid de senere år.

Følgende argumenter er sterke for økt styrehonorar:

Styrearbeidet har de siste år blitt betydelig mer krevende. Til orientering tar hvert styremøte ca. 3 timer og med 13 styremøter slik vi hadde i 2021 blir dette nesten 40 timer bare på styremøter. I tillegg kommer befaringer, HMS-møter, beboerassistanse, oppfølging av håndverkere og lignende. Vi snakker fort opp mot 60-70 timer bare på dette. Styret i sameiet og borettslag har etter hvert også fått et betydelig juridisk ansvar. Brannvern og HMS blir bare mer og mer viktig og krevende å følge opp.

SAK 5A - VEDTEKTSENDRING – FORSLAGSSTILLER STYRET**SAKSFREMSTILLING**

Styret har erfart at medlemmer av styret har ønsket å fratre før tjenestetiden er ute. Dette er fullt mulig i henhold til vedtektenes punkt 8, 8-1 (9). Dessverre er det ikke noen automatikk eller vedtektshjemmel i at varamedlemmet rykker opp som fullverdig styremedlem i slike tilfeller, men fortsetter som varamedlem. Dette virker mot intensjonen om å ha et varamedlem til styret og styret ønsker derfor å endre dette i vedtektene.

Styret foreslår punkt **8, 8-1 (9) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag** endret. Denne lyder i dag:

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag:**

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

Ved positivt vedtak vil *bestemmelsen lyde:*

8. Styret og dets vedtak**8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag:**

(9) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles. ***Dersom et styremedlem trekker seg eller faller fra (dør), kan styret innlemme styrets varamedlem som fullverdig medlem av styret frem til neste valg, dersom varamedlemmet selv ønsker dette.***

Nye vedtekter må vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

Vedtektsendring som beskrevet over godkjennes.



SAK 5B - VEDTEKTSENDRING – FORSLAGSSTILLER STYRET

SAKSFREMSTILLING

Sameiets valgkomite har signalisert overfor styret at det kan være krevende å rekruttere nye medlemmer til styret. Løsningen på dette kan være å velge et eksternt styremedlem når dette kan være en viktig ressurs for sameiet. Hvis så skjer ønsker styret å presisere at et eksternt styremedlem må honoreres på samme måte som en ekstern styreleder. Det vil si at det fremlegges et eget honorarforslag for det eksterne styremedlemmet også.

Styret foreslår punkt **8, 8-1 (8) Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag** endret. Denne lyder i dag:

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag:

(8) Hvis sameiet har ekstern styreleder avtales det et årlig honorar for denne på årsmøtet. Honoraret utbetales forskuddsvis i 4 like deler med første utbetaling 3 måneder etter årsmøtet og deretter hver 3. måned.

Ved positivt vedtak vil *bestemmelsen lyde:*

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag:

(8) Hvis sameiet har ekstern styreleder avtales det et årlig honorar for denne på årsmøtet. Honoraret utbetales forskuddsvis i 4 like deler med første utbetaling 3 måneder etter årsmøtet og deretter hver 3. måned. ***Hvis sameiet også har eksternt styremedlem avtales det et årlig honorar for dette på årsmøtet. Honoraret utbetales forskuddsvis i 4 like deler med første utbetaling 3 måneder etter årsmøtet og deretter hver 3. måned.***

Nye vedtekter må vedtas med 2/3 flertall.

Styrets innstilling:

Vedtektsendring som beskrevet over godkjennes.

SAK 5C – FORSLAG VINDSKJERMING – Forslagsstiller Lohrmann og Smith**SAKSFREMSTILLING**

Fredrikstad 21.2.22

Til styret i Nygaard Brygge
sak til fremleggelse på sameiets årsmøtet 21. mars 2022

Søknad om vindskjerming av balkong i 3. og 4. etasje i Turngata 2

Søknad om ovennevnte ble fremmet til styret 4. oktober 2021. Styret behandlet saken 21. oktober 2021 og avviste søknaden mens de anbefalte at det skulle legges frem en sak om vindskjerming på ordinært årsmøte i 2022.

Denne saken har vært en gjenganger siden 2010, sist på årsmøtene i 2014 Og 2015.

På årsmøtet i 2014 ble det fremlagt forslag fra en gruppe beboere om at det skulle gis anledning til å montere vindskjerming/innglassing i tråd med styrets retningslinjer.

På samme møte ble et nytt forslag, fremlagt av Fred Gjerløw, om at gruppen som hadde arbeidet med "innglassingssaken" (ovennevnte gruppe beboere) skulle legge frem et konkret forslag til vindskjerming/innglassing med tegninger o.l. og legge dette frem på et sameiermøte til godkjenning.

Nytt forslag fremlagt av styret under møte (2014) hvor de ber gruppen som hadde arbeidet med innglassingssaken om å utarbeide et konkret forslag til vindskjerming/innglassing samt branntekniske hensyn/rømningsvei - og at dette skulle legges frem for et sameiermøte til godkjenning.

Vedtak: Nytt forslag fremmet av Gjerløw under møte fikk 19 stemmer mens nytt forslag fra styret fikk 12 stemmer.

Forslaget fra beboergruppen ble ifølge protokollen ikke stemt over.

Under behandling av sakene ble det utarbeidet nye forslag til avstemning av Fred Gjerløw samt styret. I henhold til sameiets vedtekter pgr.9.4.a, krever endringer i vedtektsbestemmelsene 2/3 flertall. Dermed oppnådde ikke forslaget fra Gjerløw "glassgruppen" 2/3 flertall og nytt forslag fra styret ble vedtatt.

Etter vedtak av styrets forslag på sameiermøte 2014 arbeidet Glassgruppen videre med saken om vindskjerming av verandene.

Gruppen utarbeidet et konkret forslag til vindskjerming som ble fremlagt på årsmøtet 23/4-2015.

Styret foretok etter sameiermøtet i 2014 først en skriftlig, (aug/sept) og deretter en telefonisk undersøkelse, om hvem som ønsket vindskjerming/innglassing. Et flertall på 46 ønsket ikke dette mens 20 ønsket vindskjerming/innglassing.

Det ble ikke spurt separat om kun vindskjerming var ønskelig.



Styret la dermed frem to forslag på sameiemøtet 23/4-2015

forslag 1: Innglassing tillates ikke

forslag 2: vindavskjerming tillates ikke

Dette selv om det ikke var spurt separat om vindskjerming.

I protokoll fra sameiemøtet 23/4-2015 fremkommer det at forslaget fra "glassgruppen" fikk 25 stemmer samtidig som sameiermøte ga styret ansvaret for å videreføre arbeidet og at det skulle legges frem for sameiermøte.

Styrets forslag fikk 24 stemmer.

Ettersom styrets forslag på sameiemøtet i 2014 var at gruppen som hadde arbeidet med innglassingssaken skulle utarbeide et konkret forslag til vindskjerming ble som nevnt ovenfor dette forslaget fremlagt og vedtatt på årsmøte 23. april 2015. Imidlertid er ikke dette arbeidet blitt videreført slik at vi nå tillater oss å gå videre med arbeidet om vindskjerming.

Vi vedlegger et foreløbig forslag som kan bearbeides i henhold til sameiets vedtak. Vi vedlegger også glassgruppens innspill til årsmøte i mars 2015

Årsmøtet bes om å ta stilling til forslaget om å gå videre med forslaget om vindskjerming av terrassene.

Karin og Freddy Lohrmann

Gerd Smith

eiere; Lise Hunn og Bjørg Pedersen

Skisser for hvordan dette er tenkt løst hos forslagsstillerne er tatt ut av fremstillingen, men ligger i saksfremlegget som ble behandlet på styremøte 21.02.2022, sak 9.

"Glassgruppens" innspill til årsmøte I mars 2015 er gjengitt nedenfor:



*Fra: Glassgruppen (Fred Gjerløw, Rolf Borgersen, Gunnar Bodahl-Johansen)
Til: Styret i Sameiet Nygaard Brygge*

Etter vedtak på sameiermøtet 2014, har Glassgruppen arbeidet videre med saken om vindavskjerming på verandaene. Premissene for gruppens arbeid har vært:

- Det skal være opp til den enkelte sameier å gjennomføre vindavskjermingen*
- Kostnadene for vindavskjermingen skal betales av den enkelte sameier (selvkost)*
- Vindavskjermingen skal ikke ha karakter av vinterhave der det kan utplasseres gjenstander av interiørmessig karakter, men bare være til avskjerming av vind*
- Vindavskjermingen må være tilpasset den enkeltes behov ut fra verandaens konstruksjon*

Tidligere har det festnet seg en oppfatning at det pålegges alle sameiere å gjennomføre vindavskjermingen. Det er viktig for gruppen å understreke at det skal være frivillig å gjennomføre vindavskjerming, men at den som ønsker vindavskjerming må følge den norm som vedtas, på samme måte som for solavskjerming/markiser. (Sameiere som ønsker å montere markiser, er pålagt å følge den fargekode som styret har bestemt i samråd med arkitektfirmaet SG-arkitekter, som har tegnet Nygaard Brygge.)

Glassgruppen har etter avtale med styret, også nå engasjert SG-arkitekter til å lage skisser og forslag til retningslinjer for vindskjerming. Dette vedlegges forslaget. I møte med arkitektene har Glassgruppen redegjort for sitt syn, og gruppen mener forslaget fra arkitektene er dekkende for gruppens syn. Til årsmøtet kommer forøvrig representant fra SG-arkitekter for å legge frem forslaget og besvare spørsmål.

Arkitektene har foreslått tre ulike alternativer som er tilpasset de ulike balkongene/verandaene:

- A. Tiltak med avskjermingstiltak på eksisterende rekkverk.*
- B. Mobile innglassingsavskjerminger i tillegg til eksisterende rekkverk på balkonger.*
- C. Frittstående avskjerming på takterrasser og balkonger.*

Disse alternativ er nøye gjennomgått i vedleggene fra arkitektene.

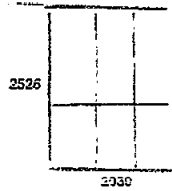
Glassgruppen foreslår at sameiermøtet gir styret ansvaret for å videreføre arbeidet og at styret samtidig gis myndighet til å godkjenne alle faglige løsninger.

*Fredrikstad 1. mars 2015
Fred Gjerløw, Rolf Borgersen, Gunnar Bodahl-Johansen*



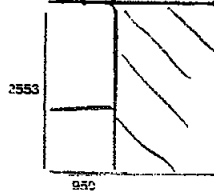
Foreløpig forslag

flangen på del nye vil bli likt eksisterende flange

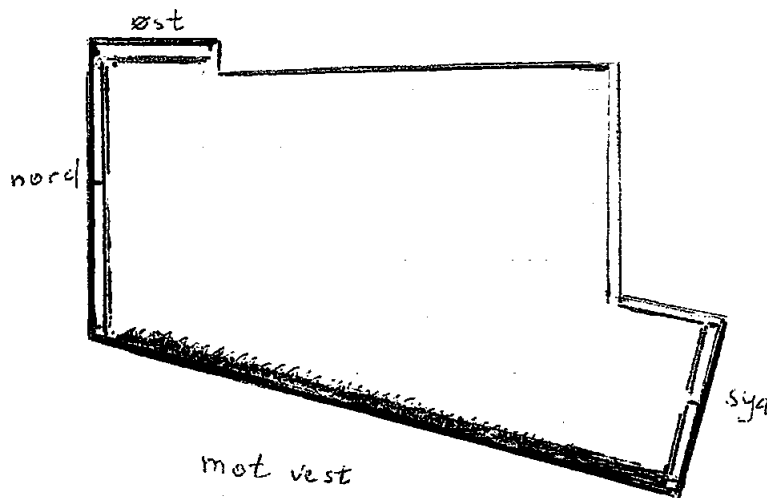


mot nord

2 (4)



+ mot øst
mot syd



mot vest
ingen vindskjerming



Forslagsstiller foreslår:

Årsmøtet bes om å ta stilling til forslaget om å gå videre med forslaget om vindskjerming av terrassene.

Styrets innstilling:

Styret er positivt til forslaget. Styret foreslår at det nedsettes en egen arbeidsgruppe bestående av inntil 3-4 interesserte seksjonseiere. Mandatet utarbeides av styret og arbeidsgruppen. Innglassing, vindavskjerming, solavskjerming skal ha enhetlig utførelse for hele sameiet. Forslagene må være i overensstemmelse med gjeldende retningslinjer i Fredrikstad kommune.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder som ikke er på valg:

Pål Porsmyr Moselia 13c, 1664 Rolvsøy
E-post: pporsmyr@online.no Mobil: 90557146

Styremedlem som ikke er på valg:

Finn Robertsen Tordenskioldsgate 1, 1606 Fredrikstad
E-post: finn.robertsen@gmail.com Mobil: 97126332

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Fredrik Gudmestad Huth Platå 5, 1678 Kråkerøy
E-post: fredrik.gudmestad@gsta.no Mobil: 91816666

Espen Helgesen Tordenskioldsgate 1, 1606 Fredrikstad
E-post: eshelge@gmail.com Mobil: 92265747

**B. Som styremedlem for 1 år foreslås
(suppleringsvalg for Hans Martin Jarmund):**

Ellen Riseng Halstvedt Tordenskioldsgate 1, 1606 Fredrikstad
E-post: ellenhalstvedt@gmail.com Mobil: 40465223

C. Som varamedlem for 1 år foreslås:

Gunnar Fagerås Tordenskioldsgate 1, 1606 Fredrikstad
E-post: gufagera@online.no Mobil: 93235449

D. Som valgkomite for 1 år foreslås:

1. Marit Borgersen Tordenskioldsgate 1, 1606 Fredrikstad
E-post: maritborgersen@icloud.com Mobil: 46421120

2. Mette Werner Turngata 2, 1606 Fredrikstad
E-post: mettewerner@hotmail.com Mobil: 95449549

3. Anne Grønlie Tordenskioldsgate 1, 1606 Fredrikstad
E-post: anmgroen@online.no Mobil: 99586109

E. Som flaggansvarlige foreslås:

1. Gunnar Bodahl-Johansen Turngata 2, 1606 Fredrikstad
E-post: gunnarbojo@gmail.com Mobil: 91753510

2. Kristoffer Thøgersen Tordenskioldsgate 1, 1606 Fredrikstad
E-post: kristoffer.thogersen@gmail.com Mobil: 48227228

I valgkomiteen for Sameiet Nygaard Brygge
Marit Borgersen – Anne Mary Grønlie – Gerd Lyshaugen



Annens informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

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

Parkering

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

Nøkler / Navneskilt

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1333458.4.1. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til 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.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Skifte av kledning i Turngata Stillas og blikkenslager i tillegg	Utført av Enbo Bygg og Vedlikehold AS - Kr. 333.000,-
2021 - 2021	19 stk energimålere 2 stk vannmålere + ventil	ABC vvs - Kr.99.112,50
2020 - 2020	20 stk energimålere + div. annet fjernvarmeservice	Engelsviken Rør - Kr.105.000,- + kr.10.600,-
2020 - 2020	Vask/impregnering betongfronter på balkonger	Utført av Gaards-Service AS - kr.220.000,-
2020 - 2020	Fasade Phønixgate og Turngata mot atriet, Glassfelt Phønixgate, byttet vinduer i blokk B og C	Utført av Egil Norli kr.185.000,- Utført av Egil Norli kr.152.000,-
2020 - 2020	Nytt underlag svalgang blokk C Ventilasjonsrens	Utført av Diederichsen kr.43.750,- Utført av Aktiv ventilasjonsrens kr.130.000,-
2019 - 2019	Nye energimålere 25 stk	Engelsviken Rør - 25 stk kr.132.000,-
2019 - 2019	Kledning og maling Blokk C	Utført av Dammyr Bygg - kr.198.000,-
2018 - 2018	Taktekking	Utført av Icopal - kr.68.000,-
2017 - 2017	Vask og maling av bygningssmassen	Utført av Zevistowski Byggservice kr.160.000,-
2017 - 2017	Ubedring av vannskap	Kråkerøy Rør - kr.460.000,-
2014 - 2014	Malerarbeider	Utført av Malerhuset AS - kr.300.000,-





3663 Sameiet Nygaard Brygge

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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