



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

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, 09.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 588 830	14 904 954
Sum inntekter		15 588 830	14 904 954
Kostnader			
Lønnskostnad		684 600	660 600
Annen driftskostnad		17 233 991	13 486 069
Sum kostnader		17 918 591	14 146 669
Driftsresultat		-2 329 760	758 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		180 708	177 296
Sum finansinntekter		180 708	177 296
Annen finanskostnad		1 019	55
Sum finanskostnader		1 019	55
Netto finans		179 689	177 241
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 150 072	935 525
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 150 072	935 525
Årsresultat		-2 150 072	935 525
Totalresultat		-2 150 072	935 525
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 150 072	935 525
Sum overføringer og disponeringer		-2 150 072	935 525



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		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		65 254	362 309
Andre fordringer		536 921	516 155
Sum fordringer		602 175	878 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 406 080	6 289 178
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 406 080	6 289 178
Sum omløpsmidler		6 008 255	7 167 642
SUM EIENDELER		6 008 256	7 167 643

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		3 715 218	5 865 290
Sum opptjent egenkapital		3 715 218	5 865 290
Sum egenkapital		3 715 218	5 865 290
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		1 458 114	857 306
Annen kortsiktig gjeld		834 923	445 048
Sum kortsiktig gjeld		2 293 037	1 302 353
Sum gjeld		2 293 037	1 302 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 008 256	7 167 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 609274

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

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, 07.07.2022



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		15 588 830	14 904 954
Sum inntekter		15 588 830	14 904 954
Kostnader			
Lønnskostnad		684 600	660 600
Annen driftskostnad		17 233 991	13 486 069
Sum kostnader		17 918 591	14 146 669
Driftsresultat		-2 329 760	758 285
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		180 708	177 296
Sum finansinntekter		180 708	177 296
Annen finanskostnad		1 019	55
Sum finanskostnader		1 019	55
Netto finans		179 689	177 241
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 150 072	935 525
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 150 072	935 525
Årsresultat		-2 150 072	935 525
Totalresultat		-2 150 072	935 525
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 150 072	935 525
Sum overføringer og disponeringer		-2 150 072	935 525



Organisasjonsnr: 991 081 267
SAMEIET NYDALEN KVARTER

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			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		65 254	362 309
Andre fordringer		536 921	516 155
Sum fordringer		602 175	878 464
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 406 080	6 289 178
Sum omløpsmidler		6 008 255	7 167 642
SUM EIENDELER		6 008 256	7 167 643
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 715 218	5 865 290
Sum opptjent egenkapital	3 715 218	5 865 290
Sum egenkapital	3 715 218	5 865 290
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	1 458 114	857 306
Annen kortsiktig gjeld	834 923	445 048
Sum kortsiktig gjeld	2 293 037	1 302 353
Sum gjeld	2 293 037	1 302 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 008 256	7 167 643



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 2022

Nydalen Kvarter Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 16. mai 2022

Selskapsnummer: 5700





Velkommen til årsmøte i Nydalen Kvarter Sameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 08:00 og lukker 16. mai kl. 08:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5700>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nydalen Kvarter Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som møteleder for det digitale årsmøtet foreslås rådgiver fra OBOS Eiendomsforvaltning, Sven-Robby Dierkes

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Liv Braathen og Eva Waaler.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Liv Braathen og Eva Waaler velges som protokollvitner



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2021, på negative kr 2.150.072 dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet dekkes av egenkapital

Vedlegg

1. Årsrapport for 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2021/2022 foreslås satt til kr 600.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 settes til kr. 600.000



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 1 styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 3 varamedlemmer for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Havro Bakke

Jardar Bakke er foreslått som ekstern styreleder. Årsmøtet bes ved valget om samtidig å godkjenne et honorar til styreleder for perioden 2022-2024 på kr 222 000 pr år, som utbetales med 1/12 hver måned. Dette honoraret er en del av, og kommer ikke i tillegg til, det samlede styrehonoraret.

Jardar Bakke er utdannet jurist, og jobbet i OBOS fra 2006-2020. Fra 2008-2020 var han sameiets rådgiver og forvalter i OBOS. I perioden 2021-2022 har Jardar sittet i styret i sameiet som varamedlem.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Grethe Garaas
- Peter E Kolstad

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Wang Gulbrandsen
- Ketil Jonassen
- Lars Erik G Svendsen



NYDALEN KVARTER SAMEIE

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Jonassen	Kjelsåsveien 164 H	2020 – 2022
Styremedlem	Anne Grethe Garaas	Hoffsjef Løvenskiold V 29A	2021 – 2022
Styremedlem	Peter E Kolstad	Gunnar Schjelderups V 11 R	2020 – 2022
Styremedlem	Alf Søberg	Gunnar Schjelderups V 11 N	2021 – 2023
Styremedlem	Even Stene	Gunnar Schjelderups V 11 K	2021 – 2023
Varamedlem	Jardar Havro Bakke	Solgangsbrisen 30	2021 – 2022
Varamedlem	Andreas Wang Gulbrandsen	Gunnar Schjelderups V 11 H	2021 – 2022
Varamedlem	Lars Erik G Svendsen	Gunnar Schjelderups V 11 F	2021 – 2022

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Nydalen Kvarter Sameie

Sameiet består av 386 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer:
77 57

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

Nydalen Kvarter Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



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

Ticket-systemet

Styret mottar et stort antall henvendelser daglig. Disse besvares fortløpende. Målsettingen er å svare på alle henvendelser så raskt som mulig, og senest innen fem dager. Henvendelser til styret skjer i dag fortrinnsvis via «Ticket-systemet»: Styret arbeider med å fase ut Ticket. Det håper vi å ha klart før sommeren 2022. Vibbo vil da være sameiets kommunikasjonskanal for styret, beboere og eiere

Vibbo

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

Til deg som aldri har vært inne på Vibbo, gå til <https://vibbo.no/nydalen-kvarter> og logg inn med telefonnummeret ditt så snart som mulig! Kryss også av for at styret skal kunne sende deg varslar 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 krevende arbeidsoppgaver i denne perioden. I det følgende gis en kortfattet redegjørelse av hovedsakene.

Møtevirkosomhet

Styret har hatt 13 styremøter i denne styreperioden. I tillegg arrangerte styret ett årsmøte som ble gjennomført digitalt. Videre har medlemmer i styret hatt møter og befaringer med eksisterende og mulige leverandører og samarbeidspartnere, blant annet OBOS, ENVAC, PBT, Oslo Hageservice AS, Lysteknikk A/S, Blikra og Søderblom, Certego, MER, Best AS, Gjensidige, Schibsted og ASSA ABLOY.

Vedlikehold

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



gode rutiner for bygningsdeler der «OBOS prosjekt» har erfaring med at det oppstår skader.

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.

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. Da arbeidet tok lengre tid enn planlagt gjenstår maling i oppgang P/R/S og noe ved H/J/K. Dette vil bli utført våren/sommeren 2022.

Vannskader

- Siden mai 2021 er det meldt inn 9 vannskader fra beboere til sameiets forsikringsselskap. Mange av disse er kompliserte og kostnadskrevenende. Sameiets forsikring dekker følgeskadene. Tiltak for å fjerne årsakene til vannskadene dekkes ikke av forsikringen, men av sameiet.

Diverse

- På 11 av sameiets 16 heiser har vi byttet ut de analoge linjene(alarm) som er tilknyttet Telenor med digitale linjer. Det gjelder for heisene i oppgang A/B/C/E/F/G/L/M/N/R/S. Bytte på resterende heiser vil bli fortløpende vurdert.
- Samtlige inngangspartier og dører ble malt sommeren 2021
- Vedlikehold av garasjegulv som skulle vært gjennomført i 2021 ble utsatt av økonomiske grunner. Vi vil prøve å få det gjennomført i 2022.

Dugnad

Det ble ikke gjennomført dugnad i 2021 på grunn av Covid 19. Noen av styremedlemmene har utført en del av det som vanligvis gjøres under dugnaden, noe styret takker for. Vi håper å kunne få gjennomført en dugnad våren/sommeren 2022 - eventuelt til høsten, og da forhåpentlig også med den tradisjonelt hyggelige sosiale sammenkomsten etter selve dugnadsarbeidet.

Søppelanlegget

Søppelhåndteringen i sameiet er i år, som tidligere, fortsatt en utfordring. Det er hovedsakelig fordi søppelsystemet vårt er sårbart for brukerfeil. Det kan ha vært en årsak til at ett av rørene som transporterer papp fra nedkast til container er blitt ødelagt, og har vært ute av drift i nesten ett år.

Løsningen ble å grave opp røret, og bytte det med et nytt rør. Her støtte vi på noen utfordringer i form av et vannrør og noen kabler som ikke var med på tegningene. Vannrøret var heller ikke registrert av Oslo Kommune. I tillegg til bytte av rør ble det også byttet en kompressor i ENVAC anlegget.



NYDALEN KVARTER SAMEIE

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. Det medfører blokkering og driftsstans. Styret satte høsten 2018 ut to avfallsbeholdere ved inngangen til barnehagen til bruk for større husholdningspapp, som pizzaesker. Disse er nå byttet ut med en større container som er plassert ved innkjørselen til Envac bygget. Det er en egen container ved barnehagen for isopor som er for stor til å passe i vanlige restavfallsposer.

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. Vi har det siste året hatt uforholdsmessige mange driftsstans som i hovedsak har skyldes vann på sårbare komponenter. I samråd med ASSA ABLOY ble det derfor 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 Bl-studentene. Særlig under Bls fadderuker, "Fadderullan", topper det seg med klager/henvendelser om bråk. Dette er noe som vi hver gang tar opp med ledelsen ved BSN, samt iverksetter tiltak. Likevel mener styret at det er for mye høylytt støy fra BSN.

Det har i tillegg vært mye støy fra aktører i Schibsteds bygget. Styret har hatt mange møter med ledelsen og bydelsoverlegen uten at vi har opplevd å bli hørt. Støyplagene har nå heldigvis blitt mindre etter at de aktuelle aktører har flyttet fra Schibsteds-bygget.



Støy fra sameiets egne beboere

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

Vektertjenesten

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

Vektertjenesten kan for eksempel brukes når noen i sameiet forårsaker sjenerende bråk etter klokken 23:00 (bryter husordensreglene § 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 «Vektertjenesten».

HMS

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

17. mai 2021

På nasjonaldagen i «- kom Grefsen skolekorps på besøk til oss. Sameiet støttet Grefsen skolekorps med kr. 5.000,- og de både marsjerte og spilte til stor glede for mange fremmøtte – både på balkonger og i miljøgata. Basert på mange positive tilbakemeldinger er Styret av den oppfatning at dette bidro til å skape god og ganske tradisjonell 17.mai-stemning – alle pandemi-restriksjoner til tross.

Utelys i forbindelse med julen

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

Byggeaktivitet i nærområdet

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

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

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

Det foreligger fremdeles ingen ferdigstillelsesattest for sameiet, kun en midlertidig brukstillatelse. Årsaken til dette er at bygging av prosjektet undergang til Ring 3 er en del av rekkefølgebestemmelsene tilknyttet byggeprosjektet for vårt sameie. Denne er ikke realisert. Nydalen Bolig AS (utbygger) har ikke bygget undergang fordi arbeidene kunne føre til brudd på hovedstrømledninger. Utbygger søkte derfor om i stedet å bygge en overgang, uten at slik



NYDALEN KVARTER SAMEIE

tillatelse ble gitt. Utbygger søkte deretter om dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen, men fikk avslag fra Plan- og bygningssetaten. Saken ble oversendt Byutviklingskomiteen i Oslo kommune. Styret har fulgt saken tett, og deltok blant annet på befarings med Byutviklingskomiteen i mars 2016. Saken ble 15. mars 2016 oversendt Fylkesmannen fra kommunen. Den 6.1.2017 ble saken behandlet hos Fylkesmannen. Resultatet ble at rekkefølgekravet fortsatt skal gjelde. Utbygger kom 7.juni 2018 med merknader til Fylkesmannens brev. Utbygger og Fylkesmannen har ulike oppfatninger av om det er praktisk mulig å bygge undergangen, og dokumentasjonen og uttalelsene fra aktørene som partene viser til trekker i ulike retninger. Det gis mulighet til å søke på nytt om alternative løsninger som ikke i for stor grad skal avvike fra det opprinnelige som er gangvei under Gjøvikbanen. Den 22.12.2020 inngikk partene en forliksavtale med hensikt å i tilstrekkelig grad sikre at en forbindelse på tvers av Gjøvikbanen kan etableres innen overskuelig fremtid, samtidig som byggesakene for boligene langs sørsiden av Gunnar Schjelderups vei kan avsluttes med ferdigattest. Ferdigattest fordrer dispensasjon fra rekkefølgebestemmelsen, og gjennomføringen av forliksavtalen vil kunne bero på hvorvidt slik dispensasjon innvilges. Dette spørsmålet vil bli vurdert og behandlet på vanlig måte etter reglene i plan- og bygningsloven.

Nytt siden sist årsmøte angående ferdigstillesattest

02.07.21 godkjente Plan og bygningssetaten 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 har videre bedt Nydalen Bolig som ansvarlig søker, om å søke PBE om ferdigstillesattest.

Røyking utendørs

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense røyking utendørs i nærheten av andre leiligheter. Dette gjelder også på egne balkonger da røyklukten kan være til særlig sjenanse for andre beboere, spesielt allergikere og barn. Dette er i tråd med husordensreglenes «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 reguleringsspjeld i etasjene/leilighetene som gjør det mulig å regulere luftmengden individuelt. Det medfører at de leiligheten 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 ventilert 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 en sunn økonomi som dekker planlagt drift og vedlikehold i henhold til vedlikeholdsplan (OBOS 2017). I samråd med OBOS vedtok styret å øke felleskostnadene med 5 % fra 1.1.2022. Økningen skyldes i hovedsak økning av kommunale avgifter, strømutgifter, forsikring og drift og vedlikehold av bygninger. Egenkapitalen er likevel god. For detaljer se Årsregnskap for 2021 blant årsmøte dokumentene.

Styrets arbeid frem mot neste årsmøte

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

Fokus områder i 2022

I 2022 er det særlig søkelys på bytte av brannspjeld i garasjen. Det gjøres i henhold til anbefalinger av Norconsult etter garasjebrannen i mars 2020, og vedtak gjort på årsmøtet i 2021.

Vi vil også prøve å få gjort nødvendig vedlikehold av gulv i garasjeanlegget og vanntetting i betong i garasje og bod-områdene.

I tillegg vil vi slutføre overflatebehandling av vinduer, balkongdører og trekledning som ble påbegynt i 2021.

Videre er det planlagt vindusvask, boning og rensing av gulv og trapper i oppganger.

Vi vil i tillegg få forsøkt å få malt dørene til heisene.

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 viser seg å være vanskeligere enn antatt, og vil fortsette i 2022.

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 2022.

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 2022.

Styret merket og kjørte bort sykler som ingen hadde markert eierskap til i 2021. Dette vil også bli gjort i 2022. Eierløse sykler opptar verdifull plass på sameiets sykkelparkeringsplasser ute og i bodområdene.

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



NYDALEN KVARTER SAMEIE

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 og dette kommer vi tilbake til. Vi minner om at alle biler må fjernes fra garasjen aktuell dag. Vaskeplan vil bli hengt opp i garasjen og informert om på Vibbo i god tid.

Informasjon fra styret til seksjonseiere og beboere

Styret vil fortsette å utvikle innholdet i sameiets Vibbo portal.

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 varslar 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 2022 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 2021/22

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

Styret har jobbet mye med å tilbakeføre 6 parkeringsplasser som Nydalen Bolig og/eller Vivat AS hadde solgt på tross av at de var betegnet som uegnet som parkeringsplasser av utbyggerne. Plassene det gjelder er lite egnet som parkeringsplasser ved at de for eksempel ligger foran en dør til teknisk rom. Løsningen ble at Nydalen Bolig tilbød seg å gi fra seg 6 plasser som de eide inne i seksjon 361. Disse plassene ble tildelt eiere av de uegnede plassene. Styret vil etter neste garasjevask merke om de uegnede plassene til ikke å være parkeringsplasser, slik at tilgang til tekniske rom sikres.

Det ble i 2021 også gjennomført en omfattende garasjevask.



Garasjeport

Som følge av mye stans på porten, hvor årsaken var at vann rant ned på tekniske komponenter, ble det i samråd med ASSA ABLOY bygget et tak over porten.

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 er også i 2021 blitt oppgradert

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 byboere fikk 6 nye parkeringsplasser inne i seksjon 361 har vi engasjert 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 Saltbokser vil vi i 2022 lese av strømforbruket manuelt. Eiere vil da bli fakturert for faktisk bruk av strøm på lik linje med 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 å vise hensyn og ikke parkere utenfor de oppmerkede plassene, og, om mulig parkere slik at førersiden av din bil vender mot førersiden av nabobilen.

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

Videre arbeid

I 2022 vil vi i henhold til anbefalinger fra OBOS vedlikeholdsplan prøve 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, men som bortfalt på grunn av garasjebrannen. I 2021 ble det prioritert bort av økonomiske årsaker

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

Felleskostnader

Felleskostnadene for parkeringsplass ble økt med 10 % fra 01.01. 2022

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



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 15.588.830.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak boder og mc plasser som ikke er utleid. Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra utendørs parkeringsplasser.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 17.918.591.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak installasjon av infrastruktur i garasjen på ca kr. 918.000, vedtatt på årsmøtet avholdt i 2017.

Det har også påløpt uforutsette utgifter i forbindelse med lekkasje på rørsystemet til avfallsanlegget på kr. 650.000. Sameiets andel av dette ble på kr. 350.000

I tillegg har energikostnader i 2022 vært høyere enn man forutså i budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 2.150.072 og foreslås dekket ved overføring fra 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 3.715.218.

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.



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 4.600.000 til større vedlikehold som omfatter ytterligere brannsikring i form av bytte av brannspjeld, vedlikehold av garasjegulv, med mer. Styret minner om at 50% av denne kostnaden vil bli innkrevd fra seksjonseiere som kapitalinnkalling i 2022, i henhold til årsmøtevedtak i 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 179.868. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nydalen Kvarter Sameie.

Lån

Nydalen Kvarter Sameie har ingen lån.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022. Felleskostnader for garasje ble økt med 10% og Kabel-TV med 7% fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



NYDALEN KVARTER SAMEIE



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Nydalen Kvarter

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Nydalen Kvarter.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.



NYDALEN KVARTER SAMEIE



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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: F\000-J\T\B\G-3\U\Z\T-3\H\B\B-B\F\Z\D\I-Z\I\C\T\O



NYDALEN KVARTER SAMEIE

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 340 552	14 705 668	16 235 000	16 233 000
Ladepunkt		31 000	0	0	0
Andre inntekter	3	217 279	199 286	200 000	404 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		15 588 830	14 904 954	16 435 000	16 637 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-84 600	-60 600	-84 600	-84 600
Styreonorar	5	-600 000	-600 000	-600 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-23 875	-26 000	-23 000	-27 000
Forretningsførerhonorar		-463 485	-453 553	-461 000	-477 000
Konsulentonorar	7	-37 107	-83 332	-90 000	-90 000
Drift og vedlikehold	8	-6 297 335	-4 822 012	-5 792 000	-7 610 000
Forsikringer		-1 161 901	-949 006	-1 363 000	-1 305 000
Festeavgift		-35 572	0	0	-36 000
Kommunale avgifter	9	-2 457 943	-2 163 107	-2 157 000	-2 224 000
Garasjer	10	-178 426	225 442	0	0
Energi/fyring		-2 601 532	-1 187 343	-1 800 000	-1 900 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 966 941	-1 946 208	-1 950 000	-2 060 000
Andre driftskostnader	11	-2 009 872	-2 080 950	-1 911 000	-1 981 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 918 591	-14 146 669	-16 231 600	-18 395 100
DRIFTSRESULTAT		-2 329 760	758 285	203 400	-1 758 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	180 708	177 296	0	145 000
Finanskostnader	13	-1 019	-55	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		179 689	177 241	0	145 000
ÅRSRESULTAT		-2 150 072	935 525	203 400	-1 613 100
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	935 525		
Fra opptjent egenkapital		-2 150 072	0		



NYDALEN KVARTER SAMEIE

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 894	3 588
Kundefordringer	15	65 254	362 309
Forskuddsbetalte kostnader		516 029	497 329
Andre kortsiktige fordringer	16	15 998	15 238
Driftskonto OBOS-banken		1 078 772	2 846 666
Driftskonto OBOS-banken II		6 996	2 084
Sparekonto OBOS-banken		1 252 117	405 059
Sparekonto OBOS-banken II		3 068 195	3 035 369
SUM OMLØPSMIDLER		6 008 255	7 167 642
SUM EIENDELER		6 008 256	7 167 643
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 715 218	5 865 290
SUM EGENKAPITAL		3 715 218	5 865 290
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		215 262	231 563
Leverandørgjeld		1 458 114	857 306
Annen kortsiktig gjeld	17	619 661	213 485
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 293 037	1 302 353
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 008 256	7 167 643
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Sameiet Nydalen Kvarter

Ketil Jonassen /s/ Anne Grethe Garaas /s/ Peter E Kolstad /s/ Alf Søberg /s/ Even Stene /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	13 268 808
Kabel-tv	1 926 144
Strøm elbil	106 000
Bod	73 800
MC-plass	56 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 431 152

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Bod	-50 400
MC-plass	-40 200
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	15 340 552



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Parkering, AimoPark	207 521
Fakturert for el-bil	600
Regnskapskorrigeringer	35
Salg av nøkler	6 123
Fakturert for hensatt søppel	2 000
Fakturert for utrykning av vaktsselskap	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	217 279

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-84 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-84 600

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 600 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 8 400, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 219
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 889
SUM KONSULENTHONORAR	-37 107

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 553 280
Drift/vedlikehold VVS	-68 493
Drift/vedlikehold elektro	-488 735
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-678 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-639 271
Drift/vedlikehold brannsikring	-341 449
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-437 169
Egenandel forsikring	-90 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 297 335



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 475 208
Renovasjonsavgift	-982 735
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 457 943

NOTE: 10

GARASJER

Leieinntekter	784 980
Forsikring	-200 234
Strøm	-649 876
Kostnader garasjer	-113 296
SUM GARASJER	-178 426

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-31 163
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 068
Driftsmateriell	-4 547
Lyspærer og sikringer	-8 524
Vaktmestertjenester	-701 662
Vakthold	-226 859
Renhold ved firmaer	-568 885
Snørydding	-6 175
Gressklipping	-300 283
Domene og SMS meldinger Vibbo	-2 687
Kontor- og datarekvisita	-11 692
Trykksaker	-1 313
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-8 400
Andre kontorkostnader	-18 973
Telefon, annet	-29 635
Porto	-8 302
Bankgebyr	-8 415
Velferdskostnader (Juletre, 17 mai, julegave vaktmester mm.)	-40 038
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 009 284

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 942
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 239
Kundeutbytte fra Gjensidige	144 527
SUM FINANSINNTEKTER	180 708



NYDALEN KVARTER SAMEIE

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-1 019
SUM FINANSKOSTNADER	-1 019

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	67 482
Tap på krav	-2 228
SUM KUNDEFORDRINGER	65 254

NOTE: 16

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Innbetaling fra Aimopark for desember	15 998
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 998

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	420
Påløpte kostnader	-620 081
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-619 661





ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Styret – sameiets hjemmeside

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

Vaktmestertjeneste

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82776079. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarstler 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

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.05.22 og er åpent for avstemning i 7 dager
Siste dato for avstemning er 16.05.22

Selskapsnummer: 5700 **Selskapsnavn:** Nydalen Kvarter Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Sven-Robby Dierkes velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Liv Braathen og Eva Waaler velges som protokollvitner</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet dekkes av egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2021/2022 settes til kr. 600.000

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Jardar Havro Bakke

Styremedlem (2 skal velges)

Anne Grethe Garaas

Peter E Kolstad

Varamedlem (3 skal velges)

Andreas Wang Gulbrandsen

Ketil Jonassen

Lars Erik G Svendsen

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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