



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 04.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 833 453	2 655 142
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 833 453</b>	<b>2 655 142</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		308 074	308 070
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 228	8 229
Annen driftskostnad		2 234 880	2 697 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 548 182</b>	<b>3 014 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>285 271</b>	<b>-358 982</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 760	17 210
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 760</b>	<b>17 210</b>
Annen finanskostnad			145
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>145</b>
<b>Netto finans</b>		<b>55 760</b>	<b>17 065</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>341 031</b>	<b>-341 918</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>341 031</b>	<b>-341 918</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>341 031</b>	<b>-341 918</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		341 031	-341 918
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>341 031</b>	<b>-341 918</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		24 405	29 633
Sum varige driftsmidler		24 405	29 633
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		24 405	29 633
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		277 137	396 471
Sum fordringer		277 137	396 471
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 933 148	2 463 682
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 933 148	2 463 682
Sum omløpsmidler		3 210 286	2 860 152
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 234 691</b>	<b>2 889 785</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 838 354	2 497 324
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 838 354</b>	<b>2 497 324</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 838 354</b>	<b>2 497 324</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		365 058	361 073
Skyldige offentlige avgifter		21 412	21 410
Annen kortsiktig gjeld		9 866	9 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>396 336</b>	<b>392 462</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>396 336</b>	<b>392 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 234 691</b>	<b>2 889 785</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371043

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 04.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 988 233 129  
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 833 453	2 655 142
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 833 453</b>	<b>2 655 142</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		308 074	308 070
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 228	8 229
Annen driftskostnad		2 234 880	2 697 825
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 548 182</b>	<b>3 014 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>285 271</b>	<b>-358 982</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		55 760	17 210
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>55 760</b>	<b>17 210</b>
Annen finanskostnad			145
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>145</b>
<b>Netto finans</b>		<b>55 760</b>	<b>17 065</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>341 031</b>	<b>-341 918</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>341 031</b>	<b>-341 918</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>341 031</b>	<b>-341 918</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		341 031	-341 918
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>341 031</b>	<b>-341 918</b>



Organisasjonsnr: 988 233 129  
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2023 2022

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Driftsløsøre, inventar,  
verktøy, kontormaskiner  
og lignende

24 405 29 633

Sum varige driftsmidler

24 405 29 633

##### Finansielle anleggsmidler

##### Sum finansielle

##### anleggsmidler

0 0

Sum anleggsmidler

24 405 29 633

#### Omløpsmidler

##### Varer

##### Sum varer

0 0

##### Fordringer

Andre fordringer

277 137 396 471

Sum fordringer

277 137 396 471

##### Investeringer

Sum investeringer

0 0

##### Bankinnskudd, kontanter

##### og lignende

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende

2 933 148 2 463 682

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

2 933 148 2 463 682

Sum omløpsmidler

3 210 286 2 860 152

SUM EIENDELER

3 234 691 2 889 785

### BALANSE - EGENKAPITAL OG

### GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

0 0

Sum innskutt egenkapital

0 0

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	2 838 354	2 497 324
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>2 838 354</b>	<b>2 497 324</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>2 838 354</b>	<b>2 497 324</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	365 058	361 073
Skyldige offentlige avgifter	21 412	21 410
Annen kortsiktig gjeld	9 866	9 978
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>396 336</b>	<b>392 462</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>396 336</b>	<b>392 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 234 691</b>	<b>2 889 785</b>



Organisasjonsnr: 988 233 129  
SAMEIET NYGAARD BRYGGE

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 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 3663

Sameiet Nygaard Brygge



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Nygaard Brygge

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

### Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 18:00, Restaurant "hos Martin", Turngata 3, 1606 Fredrikstad.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Godtgjørelse til styret - styrehonorar for perioden 2023-2024 og 2023-2024 for styreleder
7. Ny organisasjonsmodell (vedtak 4C fra årsmøte 30.03.2023)
8. Søknad om å beholde innglassningsdel, seksjon 37
9. Automatisk avlesning målere kaldt- og varmtvann, energimålere
10. Endring av vedtektene punkt 5 – 1, punkt 7
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nygaard Brygge



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges på årsmøtet.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Protokollfører og protokollvitner velges på årsmøtet.



Sak 4

## 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 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

## Godtgjørelse til styret - styrehonorar for perioden 2023-2024 og 2023-2024 for styreleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

På årsmøtet i 2023 ble det vedtatt forskuddshonorering til ekstern styreleder på

kr. 150.000 for årsmøteperioden fra ordinært årsmøte 2023 til årsmøtet 2024, og i tillegg et honorar til resterende styremedlemmer på kr. 120.000 til intern fordeling.

Normalt sett skal årsmøtet vedta honorar til styret for perioden fra ordinært årsmøte i 2023 frem til årsmøtet i 2024. Styrehonorar betales etterskuddsvis.

Til orientering ble honorering av ekstern styreleder (2023-2024) delvis utbetalt i 2023 og resten vil utbetales i 2024. Dette kan gi et avvik mellom utbetalt styrehonorar og budsjettert styrehonorar.



Ekstern styreleder har bedt om avløsning fordi han er valgt inn i Bystyret i Fredrikstad kommune og mener at det blir vanskelig å utføre en god styrelederoppgave sammen med å være folkevalgt politiker. Valgkomiteen er blitt forelagt denne utfordringen i tillegg til at styret er informert. Valgkomiteen har jobbet godt med denne saken og presenterer sin innstilling med en intern erstatter for dagens eksterne styreleder.

#### Styrets innstilling

1:) Ekstern styreleder som går av ved årsmøtet 4. April 2024 mottar styrehonorar som vedtatt på årsmøtet 30.03.2023.

2:) Styret ber om at det bevilges et honorar til øvrige styremedlemmer på kr. 120.000 til intern fordeling for perioden 2023-2024 og utbetaling etter årsmøtet i 2024 (etterskuddsvis betaling).

#### Forslag til vedtak

1:) Ekstern styreleder som går av ved årsmøtet 4. April 2024 mottar styrehonorar som vedtatt på årsmøtet 30.03.2023. 2:) Styret ber om at det bevilges et honorar til øvrige styremedlemmer på kr. 120.000 til intern fordeling for perioden 2023-2024 og utbetaling etter årsmøtet i 2024 (etterskuddsvis betaling).

Sak 7

## Ny organisasjonsmodell (vedtak 4C fra årsmøte 30.03.2023)

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret skal til sameiermøtet 2024 utarbeide forslag til en organisasjonsmodell der styret/styreleder velges blant sameierne og engasjeres en ekstern rådgiver med dokumentert byggeteknisk kompetanse til å overvåke bygningsmassen og utarbeide en vedlikeholdsplan.

Styret har i 2023 utført ca. 100-150 timer i tekniske tjenester. Tekniske konsulenter fra OBOS, Solibo, Rambøll og Cowi er aktuelle for slike tjenester. Styret har fått pris fra OBOS på ca. kr. 1.500 pr. time eksklusiv mva for disse tjenester. En teknisk rådgiver som koster ca. kr. 1.500 pr. time pluss moms, eller ca. kr. 1.875 pr. time inkl. mva vil etter anslaget over bety en kostnad for sameiet på kr. 187.500 til kr. 281.250 hvis en ekstern rådgiver skal benyttes til nettopp teknisk rådgivning.

Styret har alltid rådført seg med eksterne håndverkere når vi har hatt behov for å utføre vedlikeholdsarbeid. Styret er meget tilfreds med denne løsningen og vil anbefale at det er den måten sameiets styre jobber etter fremover.

Styret kan gjøre en vurdering på å ansette en daglig leder med byggeteknisk kompetanse, som da kan redusere antall styremedlemmer til et minimum. Dette er en måte å endre sameiets organisasjon.

Styret har dermed vurdert følgende ulike organisasjonsmodeller:

1. Beholde dagens organisasjon
2. Engasjere ekstern Teknisk rådgiver
3. Ansette Daglig Leder

Styrets innstilling



Styret foreslår at årsmøtet velger organisasjonsmodell nr:1

#### Forslag til vedtak

Styret foreslår at årsmøtet velger organisasjonsmodell nr. 1.

Sak 8

### Søknad om å beholde innglassningsdel, seksjon 37

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fremlegger i samråd med seksjonseier nr.37 Karin og Freddy Lohrmann, etter deres ønske og etter skriftlig dialog med styret, forslag til årsmøtet om en permanent tillatelse til at deres innglassing som er montert på deres balkong mot nord i Turngata 2 kan forbli montert til tross for at det ikke er en hev- og senk- vindskjermingsløsning. Det har tidligere vært fremmet forslag om innglassing i sameiet men dette er blitt nedstemt i årsmøter.

Det henvises til at det på årsmøtet 21.03.2021 ble vedtatt at det skulle nedsettes en gruppe med styret og frivillige beboere til å utarbeide retningslinjer for vindskjermingsløsninger. Dette er utført og styret har vedtatt retningslinjene 20.06.2022, revidert 04.09.2023 som er gjengitt nedenfor.

#### Styrets innstilling

Søknad fra seksjonseier 37 Lohrmann avslås da løsningen ikke er i samsvar med de retningslinjer styret har vedtatt 20.06.2022.

#### Forslag til vedtak

Søknad fra seksjonseier 37 Lohrmann avslås da løsningen ikke er i samsvar med de retningslinjer styret har vedtatt 20.06.2022.

#### Vedlegg

2. Retningslinjer.pdf

Sak 9

### Automatisk avlesning målere kaldt- og varmtvann, energimålere

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har fått tilbud på automatisk avlesing av energimålere og vannmålere.

Dette inkluderer drift, leie og bytte av målere.

Dette er et veldig fremtidsrettet prosjekt og vil lette arbeidet for styret og seksjonseiere i fremtiden. Vi er heldige som har Sverre Henriksen som tar seg av utregninger gratis, men vi må fortsatt betale OBOS for fakturering, bytte målere som ryker og gjøre avlesning selv. Energimålere har en varighet på 10-12 år, og siden vi byttet de



siste målerne for 2 år siden og de første for 7-8 år siden så nærmer det seg sikkert at noen målere må byttes igjen.

Ordningen fungerer som en leieavtale hvor seksjonseier betaler en fast sum hver måned i administrasjonskostnader og vedlikeholdskostnader. Summen i forslaget er kr. 162 pr. måned pluss moms pr. seksjon, med forbehold om eventuelle feil i tilbudsbrev og prisjusteringer.

#### Styrets innstilling

Styret anbefaler årsmøte å vedta at styret kan inngå avtale om å installere automatisk avlesning på fjernvarmemålere, varmtvannsmålere og kaldtvannsmålere (energimålere) i løpet av 2-4 år.

#### Forslag til vedtak

Styret anbefaler årsmøte å vedta at styret kan inngå avtale om å installere automatisk avlesning på fjernvarmemålere, varmtvannsmålere og kaldtvannsmålere (energimålere) i løpet av 2-4 år.

Sak 10

## Endring av vedtektene punkt 5 – 1, punkt 7

#### Forslag fremmet av:

Gunnar Bodahl- Johansen, seksjon 22

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I likhet med flere sameiere, måtte vi våren 2021 legge nytt gulv og bjelkelager på vår veranda (leilighet B 216). Styret hevdet at dette var en del av sameiers vedlikeholdsplikt. I likhet med andre sameiere, betalte vi arbeidet selv.

Som grunnlag for sin beslutning, viste styret til sameiets vedtekter 5-1, punkt 7 der det heter:

Dagens ordlyd i vedtektene 5-1, punkt 7 lyder:

«Vedlikeholdsplikten gjelder også innvendige flater på balkong, veranda, terrasse inkl. tak og omfatter også skifting av plattning med bjelkelag for de leiligheter som har dette. Dette gjelder også balkonger med fliser hvor flisene sprekker e.l.»

I ettertid har jeg forelagt saken for Huseierne (tidligere Huseiernes landsforbund). Huseiernes juridiske avdeling konkluderer med at råteskadene skulle vært bekostet av sameiet fordi verandaer er å anse som en del av fasaden og sameiets ansvar etter eierseksjonsloven.

I svaret fra Huseierne (Juridiske Svar Nummer LA/0033243) skriver advokat Annita H. Magnussen:

«Etter eierseksjonsloven er verandaer å anse som en del av fasaden. Vedlikehold av disse er å anse som vanlig vedlikehold av fasaden, og dermed sameiets ansvar etter loven. Utgiftene til dette er fellesutgifter og ellesutgifter skal vanligvis fordeles mellom alle seksjonseierne etter sameiebrøk.

Det innvendige vedlikeholdet av verandaen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, og vedlikehold av gulvet o.l. Verandaens utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar.

*Når det gjelder den enkelte seksjonseiers ansvar for indre vedlikehold av balkonger, terrasser og liknende, baserer det seg på ulovfestede regler skapt av domstolene. Den sentrale dommen er fra Oslo byrett, og finnes i Rettens Gang 1993 s. 1111, og senere fulgt opp av lagmannsretten i 1997 (LB1997-02529).*

*Det påligger altså seksjonseieren å vedlikeholde de elementer av den innvendige verandaen som kun har til formål å høyne trivselsfaktoren for brukeren. Det kan for eksempel dreie seg om innvendig maling av brystning, eller vedlikehold og utskiftning av trekker eller liknende. Det har sammenheng med at dette er forhold som kun angår brukeren. Dersom trekkene råtner opp, eller brystningen blir stygg fordi den ikke males, har det som regel ingen betydning for bygningen som sådan, eller for noen andre av sameierne. Dette må gjelde selv om for eksempel trekkene ikke er anskaffet av brukeren.*

*Allt vedlikehold av fasaden er å anse som en felles forpliktelse. Det følger av eierseksjonsloven § 33. Balkonger, terrasser og verandaer er ikke å regne som en del seksjonen, de er dermed per definisjon fellesareal. Alt bygningsteknisk vedlikehold av balkonger er å anse som en fellesutgift. Må en membran i en takterrasse skiftes på grunn av elde, er det sameiets ansvar. Det samme gjelder verandaens konstruksjon. Bygningens yttervegger tilligger det også fellesskapet å vedlikeholde, uavhengig av hva slags materiale de er laget av, og selv om de befinner seg innenfor balkongen.*

*Vedlikeholdsplikten for sameiet gjelder også for balkonger satt opp for egen regning av enkelte seksjonseiere, med mindre det er nedfelt i vedtektene at den enkelte balkongeier selv har det fulle vedlikeholdsansvaret.»*

Etter at jeg mottok dette svaret, ba jeg om en ytterligere presisering av ansvarsforholdet. I sitt svar skriver advokat Magnussen:

*«Jeg skriver at seksjonseier har alminnelig vedlikeholdsplikt for gulvoverflaten på verandaen. Hvis det er slik at det er noe galt med konstruksjonen, og byggemåten - vil det være sameiets ansvar å utbedre. Hos dere har både verandagulv, bjelkelag og rekkverk råteskader, og må skiftes ut. Etter min oppfatning må det være sameiets ansvar å utbedre.»*

Ifølge den juridiske vurderingen fra Huseierne, må dagens ordlyd i vedtektene 5-1 punkt 7 være i strid med eierseksjonsloven. Ordlyden må derfor endres. Jeg foreslår at vedtektene 5 – 1 punkt 7 får denne ordlyden:

**Nytt forslag til ordlyd i vedtektene 5-1, punkt 7:**

*«Etter eierseksjonsloven er verandaer å anse som en del av fasaden. Vedlikehold av disse er å anse som vanlig vedlikehold av fasaden, og sameiets ansvar etter loven. Verandaens utside, rekkverk, verandagulv, bjelkelag og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar. Seksjonseier har alminnelig vedlikeholdsplikt for gulvoverflaten på verandaen, samt det innvendige vedlikeholdet av verandaen, som maling av vegger og rekkverk o.l.»*

Hvis styret mener det juridiske svaret fra Huseierne ikke er korrekt og derfor velger å avvise saken, må styret gi årsmøtet en juridisk begrunnelse. Denne må vedlegges årsmøtedokumentene slik at den kan angripes før årsmøtet.

#### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at forslaget til lovendring avvises. Dette er tidligere vurdert grundig opp mot eierseksjonsloven. Samtidig baseres styret sitt syn på uttalelse fra Advokat Jan-Erik Nielsen i Dalan Advokatfirma.

#### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår at forslaget til lovendring avvises. Dette er tidligere vurdert grundig opp mot eierseksjonsloven. Samtidig baseres styret sitt syn på uttalelse fra Advokat Jan-Erik Nielsen i Dalan Advokatfirma.



**Vedlegg**

3. Tilsvar Dalan Advokatfirma DA.pdf

Sak 11

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Erik Syversen

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Helgesen
- Jannik Magnussen

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Fagerås

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Frank Jensen
- Henny Isaksen
- Unni Thorvaldsen

**Valg av 2 flaggkomité** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Vedlegg**

1. Valgkomiteens innstilling.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pål Porsmyr (2023-2024/2025)	Moselia 13 C
Styremedlem	Fredrik Gudmestad (2022-2024)	Huth Platå 5
Styremedlem	Ellen Riseng Halstvedt (2023-2025)	Tordenskiolds Gate 1
Styremedlem	Espen Helgesen (2022-2024)	Tordenskiolds Gate 1
Styremedlem	Finn Harald Robertsen (2023-2025)	Tordenskiolds Gate 1
Varamedlem	Gunnar Fagerås (2023-2024)	Tordenskiolds Gate 1

### Valgkomiteen

Ingunn Gjevikhaug	Tordenskiolds Gate 1
Anne Mary Grønlie	Tordenskiolds Gate 1
Mette Werner	Turngata 2

### Som flaggansvarlig for 1 år ble

Gunnar Brodahl- Johansen og Kristoffer Thøgersen

### Kontaktinformasjon:

#### 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.

#### 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, gnr. 300, bnr. 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Det har i 2023 blitt avholdt 14 styremøter og 133 saker er protokollert inkl. orienteringssaker med flere underpunkter. Dette er i 9,5 saker i snitt pr. møte. Flere av sakene er oppfølgingssaker som går over flere styremøter og noen ganger mer enn en årsrapportperiode. Dette er ca. 6% færre behandlede styresaker i 2023 enn i 2022. Men enkelte saker har vært komplekse og krevd mye av styrets oppmerksomhet, og er ennå ikke avsluttet. Dette gjelder spesielt en stor forsikrings sak i Phønixgate 1B hvor forsikrings skaden beløpet seg til ca. kr.600.000..

Alle styremøter er gjennomført hjemme hos alle styremedlemmene på rundgang. Å sitte i styret er selvfølgelig en oppgave som forplikter og krever ansvarlighet, men det er også både lærerikt, sosialt og hyggelig.

Vedlikeholdssaker er typiske oppfølgingssaker som går igjen fra møte til møte. Som nevnt over har forsikrings saker også gjentatt seg fra styremøte til styremøte. Utover de konkrete styremøter foregår det en del aktivitet via e-post, telefon og befaringer for å holde den daglige driften av sameiet i gang og kontakt med leverandører og tjenesteytere.

Styret jobber etter følgende retningslinjer og forvalteransvar:

### **Formålet med retningslinjene**

Formålet med disse retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligselskapets tillitsvalgte. Retningslinjene skal være en veileder og støtte i de tillitsvalgtes utøvelse av sine verv.

### **Forvalteransvar for fellesmidler**

De tillitsvalgte forvalter på vegne av beboerne store økonomiske verdier i form av bygninger, tomter, penger og andre eiendeler. Et godt resultat av de tillitsvalgtes arbeid har stor velferdsmessig og økonomisk betydning for beboerne.

Det er arrangert både grillfest i juli og Luciafest i desember hvor alle beboere var invitert. Dette er hyggelige tradisjoner som vi håper beboerne setter pris på og som kan fortsette hvert år til glede for alle.

Styret gjennomfører vernerunder i sameiet hvor flere forhold sjekkes. Dette er slikt som brannslanger, lys, tavlerom, tekniske rom, søppelrom, ryddighet og utearealer.

Beboerinformasjoner sendes ut jevnlig for å holde seksjonseiere og beboere oppdatert på hva som skjer. Dessuten er de en påminnelse om HMS og dagligdagse ting. Styret tror denne åpenheten er viktig for seksjonseiere og beboere. Informasjonen distribueres digitalt på VIBBO. Men sameiet kan bli bedre på å sortere avfall og også å levere til godkjent mottak det som ikke skal sorteres i sameiet. Vi ser at ikke alle følger retningslinjene for kildesortering.

Sameiet har også i 2023 hatt ekstern styreleder. Styreleder godtgjøres etter vedtak på Årsmøte i 2023 med totalt kr.150.000. for styreperioden. Samarbeidet i styret har fungert meget bra og alle i styret gjør en viktig jobb for sameiet.

Øvrige styremedlemmer honoreres etterskuddsvis i.h.t. vedtak fattet på årsmøte.



Sameiet Nygaard Brygge

Styrearbeidet har de siste årene blitt mer omfattende. Til orientering tar hvert styremøte ca.3-3,5 timer og med 14 styremøter i 2023 blir dette litt over 40 timer bare på styremøter. Styreleder bruker mellom 5-8 timer foran hvert styremøte i saksforberedende arbeid. I tillegg bruker hvert styremedlem mellom 2-4 timer foran hvert styremøte på å sette seg inn i styresakene.

I tillegg kommer befaringer med 4-5 håndverkere som tar 1,5-2 timer pr. befaring. Det er ofte behov for å følge opp håndverkere som utfører litt større arbeider og å gjøre sluttbefaring. Disse tar også 1,5-2 timer pr. befaring. Dessuten gjennomføres det HMS-møter og vernerunder som tar 2-4 timer, beboerassistanse som kan være alt fra enkle spørsmål som svares ut på minuttet eller mer omfattende spørsmål på e-post som går frem og tilbake mellom styret og de som spør. Dette er en tendens styret ser har økt de tre siste styreperiodene. Det juridiske ansvaret er stort, og dette krever at styret hele tiden gjør gode vurderinger. Styrets ansvar fremgår i eierseksjonsloven. Brannvern og HMS blir bare mer og mer viktig og krevende å følge opp.

Styret anslår at det brukes 100 til 150 timer i året på teknisk bistand. Dette er greit å se opp mot forslaget fra årsmøtet i 2023 om å se på en organisasjonsmodell hvor det engasjeres «Teknisk rådgiver». En teknisk rådgiver koster ca. kr1.500. pr. time pluss moms, eller ca. kr.1.875 pr. time inkl. moms. Etter anslaget over vil det bety en kostnad for sameiet på kr.187.500 til kr. 281.250 hvis en ekstern rådgiver skal benyttes til nettopp teknisk rådgivning.

Styret vil nevne følgende større og mindre oppdrag som er blitt utført i 2023:

- Det er gjennomført maling av de to øverste etasjene på blokk A ut mot Phønixgate.
- Det er gjennomført maling av hele fasaden på blokk B inn mot atriet.
- Det er byttet kledning på balkongvegg i Phønixgate 1B, 4. etasje, seksjon 18.
- Det er byttet kledning på balkongvegg, membran og beslag på balkong i Tordenskioldsgate 1, 4. etasje, seksjon 65.
- Sameiet har overtatt dørautomatikk av NAV ut til svalgang i 5. etasje i Tordenskioldsgate 1 til en kostnad av kr.12.000. Dette etter at beboer som hadde denne fra hjelpemiddelsentralen flyttet.
- Styret har sendt innspill vedrørende et nabovarsel for bolig på hjørnet Tordenskioldsgate og Phønixgate.
- Styret har iverksatt tiltak med forebyggende arbeid (fuging) etter en lekkasje ved kraftig regnvær som medførte lekkasje inn i en seksjon. Dette ble ikke dekket av forsikring, men kostnadsført som bygningsmessig vedlikehold.
- Glasset i balkongdør i en seksjon sprakk etter at en varm grill ble plassert for nær glasset. Dette dekkes av forsikringen. Til alles lærdom så er det viktig at dere ikke plasserer griller for nær vinduer mens den er i bruk eller ennå er varm. Styret bebreider ikke seksjonseier for denne hendelsen, men egenandelen blir belastet seksjonseier.
- Den mest alvorlige saken som har skjedd i sameiet i 2023 og som ikke er avsluttet ved årsskiftet 2023/24 er en omfattende vannlekkasje gjennom tre leiligheter i Phønixgate 1B. Vi fikk melding fra en beboer om lekkasje fra en sjakt ned i en bod i garasjen. Styret startet umiddelbart søk etter mulige lekkasjer i alle leiligheter som lå rett over boden. Dette ble først utført av vaktmester LEO i Gaardsservice men da vi ikke fant noen kilde tok vi kontakt med Egil Norli AS for å åpne i vegger inn mot sjakten. Forsikringsselskapet ble varslet, men de avventet tilbakemelding fra Egil Norli AS sine observasjoner. Det ble konstatert fuktighet i leilighet i 2., 3. og 4. etasje. Skadesaneringsfirmaet Frøiland Bygg og Skade AS ble engasjert av IF



forsikring for å starte skadesaneringsarbeidet. Det ble etter hvert konstatert at det var byttet en servant i bad-/vaskerom i 4. etasje og at avløpsrøret hadde gått ut av koblingen fra bad-/vaskerom med den følge at vann rant rett ut i sjakten. Leiligheten er kjøpt av nåværende eier uten at salget har gått gjennom megler. Styret har etterlyst takstrappreport og egenerklæringsskjema fra nåværende eier, men har ikke mottatt dette. Styret har også etterlyst dokumentasjon fra utførende håndverker som har byttet servanten, men nåværende eier har heller ikke klart å fremlegge dette. Tidligere eier husker ikke hvem som utførte jobben. Styret har på bakgrunn av dette vedtatt at egenandelen skal belastes seksjonseier. Det kan være nærliggende å anta at skifte av servant er utført av ikke fagpersonell. Styret vil påpeke overfor alle seksjonseiere at alle arbeider som omfatter tekniske installasjoner (elektro og vann) skal utføres av godkjent autorisert personell. Skadeomfanget i denne saken utgjør ca. kr.600.000.. Denne saken har krevd masse ressurser av styret. Tilbakemeldingen fra kontaktpersonen hos skadesaneringsfirmaet er også at dette har vært et krevende oppdrag. Dette bør være en påminnelse om at det kan være vanskelig å få interne tillitsvalgte når seksjonseier har en meget omfattende epost korrespondanse med styret hvor det kreves svar og handlinger på flere spørsmål over lang tid. Det er styrets plikt å svare seksjonseierne, men det er ikke styrets plikt å svare tidligere besvarte eposter og annen utsendt informasjon. Dette er tidkrevende og opptar tid som kan brukes på andre oppgaver.

- På årsmøtet i 2022 fikk styret forespørsel om å distribuere beboerlister, altså sende de ut til beboerne. Etter å ha vært i dialog med Advokatene i OBOS og Huseierne så var ikke dette anbefalt. Dette svaret godtok ikke seksjonseier og det blei til en sak på Årsmøtet. Styret har brukt flere titalls timer på denne saken, og resultatet var at under 20% av seksjonseierne var villige til å stå på en slik liste. Slike saker tar mye av styrets tid og at seksjonseiere ikke kan godta anbefalinger fra noen av de største boligorganisasjonene i landet, så blir det uheldig for styret arbeid.
- Det er avholdt møte med Schindler for å vurdere hva sameiet bør forberede seg på og hvilke vedlikeholdskostnader som vil komme fremover på heisene i sameiet.
- Styret har i 2023 fremforhandlet nye leverandøravtaler med AFI vann og varme AS og Kahn Elektro AS. Avtalene er formelt blitt signert i 2024.
- Styret har inngått en ny avtale om levering av strøm fra Smart Energi. Denne avtalen sparer oss for store strømkostnader. Se kommentar under regnskap!
- Styret ser at fakturaene fra våre underleverandører begynner å bli bedre merket. Men det er fortsatt litt som gjenstår før styret kan si at vi har kommet dit vi ønsker.
- Gaardsservice gjør diverse mindre vedlikeholdsarbeid utover serviceavtalen sameiet har med dem.
- Det blir hvert år utført service på fjernvarmeanlegget hos flere seksjonseiere fordi aktuatorene/ventiler ikke virker eller andre feil.
- Styret har reforhandlet forretningsfører avtalen vår med OBOS som totalt sett har gitt sameiet en bedre og billigere avtale enn tidligere avtale.
- Styret har vurdert å montere solceller i samarbeid med en leverandør men har konkludert med at dette blir for kostbart i forhold til hva man får igjen. Det kan heller vurderes på nytt ved eventuelt bytte/vedlikehold av takpapp. Kostnad er anslått til mellom kr.500.000. til kr.1.500.000. avhengig av størrelse.
- Vi har hatt en del problemer med lys i korridorer i blokk A. Det er utført testing av både sikringer og lyssensorer uten at elektriker har klart å konkludere i årsaksfeilen.
- Det er også blitt montert nye utelys på granittsteinene i atriet og trappene.



Ellers nevner vi at vi har jobbet med:

- Kontroll og vedlikehold av heis (Schindler)
- Test og kontroll av brannalarmanlegg (Schneider as)
- Feiing av garasjelegget (Gaardsservice as)
- Generelt vedlikehold
- Vernerunder i.h.t. HMS-plan
- En tidligere utarbeidet handlingsplan har vært utgangspunkt for styret men trenger nå en revidering

Styret har stort sett fulgt budsjettet men det er noen større avvik. Dette fremkommer som kommentarer til regnskapet.

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

#### **Anbudsprosess og håndverkeres oppdrag i sameiet:**

Vi ser, som vi tidligere har orientert om, at det er vanskelig å få håndverkere til å levere tilbud og/eller påta seg oppdrag for sameiet. Tilbakemeldinger fra flere håndverkere er at de opplever det som uheldig å påta seg oppdrag for sameier og borettslag.

De opplever det som komplisert at flere seksjonseiere/beboere skal ha en mening om den jobben som de utfører. Det er fint med engasjement, men det er viktig at det er styret som har kontakten med håndverkerne og at alle avtaler gjøres mellom styret og håndverkerne. På bakgrunn av den store og fortsatt pågående forsikringssaken med vannskader i 3 leiligheter i Phønixgate er det viktig at det er styret som er bindeleddet mellom håndverkerne, ikke seksjonseierne. Seksjonseierne skal forholde seg til styret dersom ikke noe annet er avtalt.

Hvis seksjonseierne/beboerne har innspill til den jobben som håndverkerne utfører skal dette ALLTID gjøres via styret. Så derfor er oppfordringen til seksjonseiere og beboere at dere må la håndverkerne som jobber på oppdrag i sameiet få utføre den jobben de er satt til å utføre.

Styret vil påpeke at de instruksjoner og beskjeder som gis ved blant annet vedlikehold blir fulgt opp. Hvis dette ikke følges opp medfører dette økte kostnader for sameiet, som eventuelt kan viderefaktureres de som ikke følger opp dette. Tilsvarende kan skje dersom seksjonseiere/beboere ikke rydder balkonger, plattinger og andre arealer hvor det må utføres arbeid.

#### **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.

Det er meget viktig at styret har oversikt på hvem som eier og/eller leier leilighet i tilfelle en nødsituasjon.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak ladeinntekter fra EL-bil.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak reforhandlet forretningsførerkontrakten med Obos, budsjetterte poster for større vedlikeholdsarbeider ikke er benyttet eller bedre avtaler, og strømkostnader var betydelig lavere enn forventet.

Se oppsett utvalgte poster:

	<u>budsjett 2023</u>	<u>regnskap 2023</u>
• 6600 Fasadevedlikehold maling inkl. fusing	kr. 700.000	kr. 416.076
• 6601 Bygningsvedlikehold kledning, blikk, membran	kr. 120.000	kr. 138.007
• 6603 Vedlikehold elektro (inkl. brannforebygging)	kr. 50.000	kr. 72.116
• 6606 Vedlikehold heiser (service, utrykning v/stans, periodisk kontroll)	kr. 100.000	kr. 129.489
• 620 Elektrisk energi	<u>kr. 175.000</u>	<u>kr. 54.088</u>
Totalt	<u>kr.1.145.000</u>	<u>kr. 809.776</u>

Store avvik mellom budsjett og utvalgte faktiske kostnader er kr. 335.224 og viser at styret jobber bevisst for å holde kostnadene under kontroll, selv om det er budsjettert med betydelige kostnader. I flere tilfeller kommer dyktige håndverkere med alternative løsninger som er kostnadsbesparende.

Post 3697 Ladeinntekter EI-bil på kr. 51.670 går til drift og vedlikehold av ladeanlegget.

Post 6601 inkluderer også automatisk dørråpner, samt en liten sum på kr. 2.406 som fås tilbake fra forsikringssak lekkasje Phønixgate 1B. Det er også blitt ført service på ringetablå på kr. 4.681.

Post 6603 inkluderer brannforebygging og diverse elektro.

Post 620 gjelder strøm i fellesarealer levert av både Fortum og Smart Energi.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2.813.949.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



Sameiet Nygaard Brygge

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.048.750 til større vedlikehold som omfatter utvendige malingsarbeider og bytte av kledning på blokk A.

- Bygningsvedlikehold -maling (estimat fra Geir Knædal AS) kr.493.750.
- Bygningsvedlikehold -kledning (estimat fra Egil Norli AS) kr.125.000.

Totalt kr.618.750.

### Kommunale avgifter

De kommune avgiftene er budsjettet til kr. 3.550.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi har derfor budsjettet med kr. 175.000.

### Forsikring

Basert på reforhandling av forsikringspremien er posten budsjettet med kr. 300.000 i 2024. Styret har fremforhandlet en ny forsikringsavtale med Tryg Forsikring men denne er foreløpig ikke iverksatt grunnet 3 skadesaker som ikke er avsluttet pr. 31.12.2023 og melding om at det er observert skjeggkre i en leilighet i Turngata 2. I denne leiligheten er det iverksatt sanering av firmaet Anticimex og det gjøres samtidig en kartlegging i de øvrige leiligheter i Turngata 2 i januar/februar 2024 for om det muligens også er skjeggkre i disse, og det eventuelt må iverksettes sanering.

### Lån

Sameiet Nygaard Brygge har ingen lån.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret er økt med kr. 5,3% for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nygaard Brygge

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nygaard Brygge som består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### 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.

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

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførersekasjon  
Årsrapport 2023.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 1. mars 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



Sameiet Nygaard Brygge

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 779 128	2 646 804	2 779 000	2 918 000
Ladeinntekter EL-bil		51 670	1 970	0	60 000
Andre inntekter	3	2 655	6 368	500	500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 833 453</b>	<b>2 655 142</b>	<b>2 779 500</b>	<b>2 978 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-38 074	-38 070	-32 250	-38 320
Styrehonorar	5	-270 000	-270 000	-225 000	-120 000
Avskrivninger	12	-5 228	-8 229	-10 500	-10 500
Revisjonshonorar	6	-7 750	-6 125	-6 500	-8 138
Andre honorarer		0	0	0	-150 000
Forretningsførerhonorar		-178 665	-186 975	-196 000	-170 625
Konsulenthonorar	7	-18 453	-26 700	-38 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-896 613	-1 154 481	-1 130 000	-1 048 750
Forsikringer		-316 873	-288 756	-345 000	-300 000
Kommunale avgifter	9	-3 052	-2 360	-2 600	-3 550
Energi/fyring		-54 088	-234 250	-175 000	-175 000
TV-anlegg/bredbånd		-378 704	-379 700	-369 720	-400 140
Andre driftskostnader	10	-380 682	-418 478	-437 285	-394 600
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 548 182</b>	<b>-3 014 124</b>	<b>-2 967 855</b>	<b>-2 854 623</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>285 271</b>	<b>-358 982</b>	<b>-188 355</b>	<b>123 877</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	55 760	17 210	10 000	0
Finanskostnader		0	-145	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>55 760</b>	<b>17 065</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>341 031</b>	<b>-341 918</b>	<b>-178 355</b>	<b>123 877</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		341 031	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-341 918		



Sameiet Nygaard Brygge

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	12	24 405	29 633
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>24 405</b>	<b>29 633</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		255	7 206
Forskuddsbetalte kostnader		241 947	221 210
Energiavregning	13	34 935	168 054
Driftskonto OBOS-banken		547 749	532 290
Skattetrekkskonto OBOS-banken		16 125	16 125
Sparekonto OBOS-banken		2 369 274	1 915 267
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 210 286</b>	<b>2 860 152</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 234 691</b>	<b>2 889 785</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 838 354	2 497 324
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 838 354</b>	<b>2 497 324</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 866	9 838
Leverandørgjeld		365 058	361 073
Skyldige offentlige avgifter	14	21 413	21 411
Annen kortsiktig gjeld		0	140
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>396 336</b>	<b>392 462</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 234 691</b>	<b>2 889 785</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Sameiet Nygaard Brygge

Fredrikstad, 27.02.2024  
Styret i Sameiet Nygaard Brygge

Pål Porsmyr /s/

Fredrik Gudmestad /s/

Ellen Riseng Halstvedt /s/

Espen Helgesen /s/

Finn Harald Robertsen /s/



Sameiet Nygaard Brygge

## 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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 779 128
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 779 128</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Ladekostnad viderefakturert	600
Viderefakturert termostater	1 880
Gebyr	140
Regnskapskorrigeringer	35
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 655</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-38 074
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-38 074</b>

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.



Sameiet Nygaard Brygge

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 157 500.

I tillegg har styret fått dekket bespising for kr 3 795, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -18 453

**SUM KONSULENTHONORAR -18 453**

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Malermester Geir Knædal AS -416 076

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -416 076**

Drift/vedlikehold bygninger -138 007

Drift/vedlikehold VVS -54 141

Drift/vedlikehold elektro -72 116

Drift/vedlikehold heisanlegg -129 489

Drift/vedlikehold brannsikring -4 785

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -64 118

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -15 883

Egenandel forsikring -2 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -896 613**

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter -3 052

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 052**



Sameiet Nygaard Brygge

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 646
Lyspærer og sikringer	-15 444
Vaktmestertjenester	-332 980
Andre fremmede tjenester	-3 012
Kopieringsmateriell	-2 998
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 795
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 511
Velferdskostnader	-7 607
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-380 682</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 251
Renter av sparekonto i OBOS-banken	52 007
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	502
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>55 760</b>

**NOTE: 12**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vindusbelysning		
Kostpris	25 250	
Avskrevet tidligere	-25 249	
		1
Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2013	78 426	
Avskrevet tidligere	-48 795	
Avskrevet i år	-5 228	
		24 403
Kamera		
Tilgang 2023	17 690	
Avskrevet tidligere	-17 689	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>24 405</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-5 228</b>



Sameiet Nygaard Brygge

**NOTE: 13**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) -785 928

**SUM INNETEKTER -785 928**

**KOSTNADER**

Fjernvarme 817 507

**SUM KOSTNADER 817 507**

Avsetning for avregning gjort ved flytting 3 356

**SUM ENERGIAVREGNING 34 935**

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 enkelt sitt forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet.

De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -16 125

Skyldig arbeidsgiveravgift -5 288

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -21 413**



## Annen informasjon om sameiet

### 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.

### Vaktmestertjenester:

Gaardsservice AS utfører vaktmestertjenester for sameiet etter en omfattende arbeidsplan og avtale, sist revidert i 2022. Styret er fornøyd med den jobb som Gaardsservice AS utfører.

### 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](mailto: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](mailto: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 slokkeutstyr 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.



Sameiet Nygaard Brygge

## 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2023	Maling blokk A mot Phønixgate og blokk B mot atriet	Malermester Geir Knædal AS kr.416.076.
2023-2023	Ny kledning på balkong tilhørende seksjon 18 og 65, membran og blikk på 65	Egil Norli AS kr.118.920. (underleverandører Dags Prosjekt AS og Fredrikstad blikk og ventilasjon AS)
2022 - 2022	Phønixgt 1 – Henriksen Tordenskioldsgate 1 - Hovland	Enbo Bygg og Vedlikehold AS - kr. 120.000.
2021 - 2021	Bytte kledning Turngata	Utført av Enbo Bygg og vedlikehold AS - kr. 333.000.
2020 - 2020	19stk energimålere	Engelsviken Rør - Kr. 105.000. + kr. 10.600.
2020 - 2020	Vask/impreg. 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 og Konsept Fasade kr. 152.000.
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. (sjekk senere også)
2018 - 2018	Taktekking	Utført av Icopal - kr. 68.000.
2017 - 2017	Vask og maling av bygningsmassen	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.



## Retningslinjer for godkjenning av vindskjermingsløsninger

Følgende retningslinjer er vedtatt i styremøte 20.06.2022:

Foreløpig revidert i styremøte 04.09.2023

- Søknad om vindskjerming må sendes til styret for godkjenning i.h.t. vedtektene.
- Godkjent vindskjermingsløsning baseres på tilsvarende løsning som er montert i leilighet C586 Finn og Marit Robertsen.
- Godkjent rekkverkshøyde over balkonggulv skal være lik eksisterende høyde, eller følge dagens krav hvis dette er forskjellig fra dagens rekkverk.
- Godkjent vindskjermingshøyde er 1900mm over balkonggulv.
- Rekkverkssøyler og håndledere skal lakeres i farge RAL 8019.
- Rekkverkssøyler og håndledere skal være så slanke som mulig og tilnærmet samme dimensjon som eksisterende rekkverkskonstruksjon.
- Nytt balkongglass må ha samme utseende som eksisterende balkongglass, uansett om eksisterende balkongglass fjernes eller ei. Det vi si at der det er klart glass skal det fortsatt være klart glass og der det er frostet glass skal det fortsatt være frostet glass.
- Rekkverk inkl. glass skal følge dagens krav med tanke på for eksempel sikkerhetsglass, laminert glass, og som er godkjent for bruk på balkonger/altan/terrasse.
- Alle materialer skal være CE-merket.
- Tiltaket MÅ ikke medføre fasadeendring og tiltakshaver (seksjonseier og/eller beboer) som setter opp vindskjerming er selv ansvarlig for at tiltaket ikke er søknadspliktig overfor Fredrikstad kommune.
- Hvis Fredrikstad kommune i ettertid skulle kreve at tiltaket må reverseres tilbake til det originale, må denne kostnaden dekkes av seksjonseier(ne).
- Ved vedlikeholdsarbeider hvor hele eller deler av vindskjermingen må demonteres/remonteres skal dette gjøres for seksjonseiers regning.
- Eventuelle skader inkl. følgeskader som oppstår både under og etter montasje som følge av tiltaket må erstattes. Et typisk eksempel er skade på membran og feil materialvalg. Det er kun seksjonseier som kan bestille og er ansvarlig for oppføring og eventuelle skader og følgeskader ved montering/demontering av vindskjerming.
- Nye rekkverkssøyler plasseres bak eksisterende rekkverkssøyler, selv om gamle rekkverkssøyler fjernes.
- I montasjefasen er tiltakshaver ansvarlig for å sikre underliggende balkonger og gateplan mot fallende gjenstander.
- Gjeldende HMS-regler for arbeid i høyden skal ivaretas under arbeidene.

Vedlegg 2 Dette i samsvar med vedtak om vindskjermingsforslag vedtatt på årsmøte 21.03.2022. Retningslinjer.pdf



# Dalan

## NOTAT

Til: Sameiet Nygaard brygge v/styret  
Advokat Jan-Erik Nielsen  
Dato: 26. februar 2024 Vår ref.: P4946 / JEN

### SAMEIET NYGAARD BRYGGE - VURDERING VEDTEKTSBESTEMMELSE VEDLIKEHOLD TERRASSER

#### 1. Innledning — kort om bakgrunn for saken

Det vises til e-post fra sameiet v/styret 20 februar i år, hvor det gis følgende beskrivelse av bakgrunn for saken:

«Sameiet Nygaard brygge har mottatt et forslag til årsmotet fra en seksjonseier vedrørende endring av vedlikeholdsansvar mellom seksjonseier og sameiet. Vedkommende har fått en uttalelse fra en advokat i Huseierne. Bygningene i sameiet er utført i hovedbæresystem av betong og stål. Flertallet av leilighetene har vanlige betongbalkonger. Noen har plattinger som er som er bygd opp med sekundært bæresystem og terrassebord på topp. Dette gjelder leiligheter som har en inntrukket vegg i 4. og 5. etasje (de to øverste) i tillegg til uteplasser bygd opp over dekke over første etasje (atrium). Det kan virke som at seksjonseieren som har fremmet forslaget har kun beskrevet at p/atingene er en del av bæresystemet i sameiet. Det kan virke som at advokaten tolker det som at p/atingene er en del av hovedbæresystemet, noe det ikke er. Sameiets styre ønsker en vurdering på dette i forhold til sameiets vedtekter og det forslaget som er fremmet.»

Ved e-post 22. dm. presiserer sameiets styre ytterligere hvordan den aktuelle konstruksjonen er bygd opp:

«Men kort fortalt så er dette uteplasser som er etablert på inntrukket tak i den øverste eller to øverste etasjene på blokkene som sameiet består av. Her er det bygd opp med isolasjon og membran over. Isolasjon og membran er sameiets vedlikeholdsansvar. Over membran er det lagt tilfarere/bjelker med terrassebord på toppen, som er sekundærkonstruksjoner akkurat som beskrevet for plating over parkeringsdekke lenger ned i eposten.

Første etasje er parkeringsetasje så her har alle leiligheter i andre etasje en plating/uteplass bygd over parkeringsdekke!. Her er det lagt membran på betongkonstruksjonen som er byggets bærekonstruksjon. P/atingen er så bygd opp med tilfarere/bjelker med terrassebord på toppen. Dette er kun sekundærkonstruksjon som ikke har sammenheng med bygningenes hovedkonstruksjon.

Dalan advokatfirma DA  
Besøksadresse: Fridtjof Nansens pl 6, NO-0160 Oslo  
Avd. Lillestrøm: Storgata 16, NO-2000 Lillestrøm  
Postadresse: Postboks 1214 Vika, NO-0110 Oslo

Org.nr.: NO 982 470 250 MVA  
Telefon: +47 23 30 86 00

E-post: [post@dalan.no](mailto:post@dalan.no)  
Hjemmeside: [www.dalan.no](http://www.dalan.no)



*Sameiets vedtekter sier at titfarere/bje/ker og terrassebord er seksjonseiers vedlikeholdsansvar mens sameiet har ansvar for membran og underliggende konstruksjoner»*

Vedtektsbestemmelsen som saken gjelder er vedtektenes pkt. 5-1(7) og lyder som følger:

*«/edlikeholdsplikten gjelder også innvendige flater på balkong, veranda, terrasse inkl, tak og omfatter også skifting av plattning med bjelkelag for de leiligheter som har dette. Dette gjelder også balkonger med fliser hvor flisene sprekker el»*

Basert på mottatte tidligere versjoner av vedtektene ser ovennevnte bestemmelse ut til å ha avløst tidligere bestemmelse (§6) som lød som følger:

*«Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten og andre arealer som sameier har enerett til å bruke, herunder gulv på balkonger/terrasser»*

Som det fremgår innledningsvis har en seksjonseier forelagt nåværende vedtektsbestemmelse for advokat i Huseierne, som konkluderer med at slik hun har fått saken beskrevet er det omtalte bjelkelaget en del av den bygningsmessige konstruksjonen som er sameiets ansvar å vedlikeholde. Seksjonseier fremmer på det grunnlaget forslag til årsmøtet om endring av nevnte vedtektsbestemmelse.

I nedenstående punkt følger min vurdering av lovligheten av gjeldende vedtektsbestemmelse.

## 2. Sakens rettslige sider

Saken dreier seg om grensesnittet mellom såkalt ytre eller bygningsmessig vedlikehold, som påligger sameiet og indre vedlikehold som påligger seksjonseier. Det er ingen uenighet om at den bygningsmessige delen av bl.a. balkonger og terrasser er sameiets vedlikeholdsansvar. Den innvendige delen er imidlertid seksjonseiers ansvar.

Spørsmålet dreier seg primært om hvor langt ned i konstruksjonen seksjonseiers vedlikeholdsplikt går. Huseiernes advokat legger bl.a. til grunn at for eks. vedlikehold og utskifting av fremmer vil være seksjonseiers vedlikeholdsplikt. Membran vil som regel være å anse som en del av den bygningsmessige konstruksjon å være sameiets ansvar å vedlikeholde/skifte ut ved behov. Dette er bl.a. lagt til grunn i Borgarting lagmannsretts dom av 19.01.2013 (LB-2011-149396), og er som utgangspunkt en riktig beskrivelse av grensesnittet.

Gjennomgående kan mao legges til grunn at seksjonseiers vedlikeholdsplikt vil gå ned til membran, så fremt det ikke ligger ytterligere bygningsmessige/bærende konstruksjoner over membranen. Basert på ovennevnte beskrivelse av konstruksjonen på de aktuelle terrassene er imidlertid ikke det tilfelle her. Av beskrivelsen fremgår at det over membran kun er lagt lektere/bjelkelag som er underlag for terrassebordene slik at disse ikke ligger direkte på membran og bl.a. hindrer avrenning av regnvann og annet fra terrassen. Disse har ingen bærende funksjon og er ingen del av den bygningsmessige konstruksjonen av terrassen. Tvert imot vil det naturlig måtte ses som en del av seksjonseiers indre vedlikeholdsplikt, herunder plikt til utskifting når terrassebord med underliggende bjelker ikke lenger lar seg vedlikeholde.



Som det vel fremgår innledningsvis kan jeg gjennomgående slutte meg til de rent rettslige betraktninger som er gjort av Huseiernes advokat. Det kan imidlertid se ut for meg som at hun har blitt forelagt et noe ufullstendig faktum, som gjør at hennes konklusjon blir en noe annen enn det som fremgår av ovenstående. I denne forbindelse kan bemerkes at begrepet «bjelkelag» uten andre holdepunkter ofte vil forbindes med bærende konstruksjoner. Men det er som det fremgår ikke tilfelle her.

Som nevnt under ovenstående pkt 1 hadde den aktuelle vedtektsbestemmelsen tidligere en noe annen formulering. Nåværende vedtektsbestemmelse synes imidlertid å måtte forstås som en presisering av hva vedlikeholdsplikten av terrassegulv omfatter, og ingen realitetsendring i forhold til tidligere vedtektsbestemmelse.

Basert ovennevnte beskrivelse av faktum er det etter mitt syn liten tvil om at ovennevnte vedtektsbestemmelse er i samsvar med eierseksjonslovens grensesnitt mellom sameiets og seksjonseiers vedlikeholdsplikt slik det er lagt til grunn i rettslig teori og praksis.

Med vennlig hilsen Dalan advokatfirma DA

Jan-Erik Nielsen

Partner | Advokat (H) Nielsen@dalan.no



## Innspill fra valgkomiteen til fremtidig styrehonorar:

Til styret,  
Sameiet Nygaard Brygge

Valgkomiteén har nå avsluttet sitt arbeide. Vår innstilling følger vedlagt.

Vi er glade for at vi har klart å etterkomme ønsket ifra siste årsmøte om å erstatte ekstern styreleder og et eksternt styremedlem med to ivrige og - tror vi - godt kompetente medlemmer som begge bor i sameiet. Vi har også lykket med å få med en fra A-blokka med i neste års valgkomite, mens styreleder bor i B-blokka og det nye styremedlemmet i C, sånn at alle blokkene nå vil være representert i driften av sameiet.

Det eneste vi ikke har funnet, er noen som kan ta seg av flaggingen, siden begge de to som har ansvaret nå, sier takk for seg. Vi håper dette er noe som etterlyses på årsmøtet eller via Vibbo.

### **Honorarer**

En av begrunnelsene bak ønsket om å få en intern styreleder, har vært å få ned utgiftene til honorarer. I den forbindelse har vi vært i kontakt med OBOS hvor vi har fått bekreftet det mange av eierne har følt de siste årene: at vi har betalt uforholdsmessig høye styrehonorarer. Det viser seg at sameiet Nygaard Brygge har ligget langt over det som er vanlig. Mens de aller fleste sameier i OBOS har honorar som ligger mellom 1000 og 2000 kroner pr. bolig (landsgjennomsnittet er litt over 1800), har det i sameiet hos oss vært budsjettert med honorarer tilsvarende 3 461,- pr. bolig, altså 1600,- over gjennomsnittet.

Sameiets kontaktperson hos OBOS mente det burde være tilstrekkelig med 1 500,- kroner pr. bolig i et sameie som vårt. Hvis vi skal følge det, ville det innebære en reduksjon i honorarene fra 270 000,- som er budsjettet for 2023, til 117 000,- kroner i 2024.

Men et såpass drastisk kutt er det kanskje ikke så realistisk å få til i løpet av et år? I så fall ville det bli svært lite igjen til styret siden påtroppende styreleder har bedt om 100 000,- som en kompensasjon for andre oppdrag han blir nødt til å si fra seg for å skjøtte ledervervet på en god måte, og det har ikke vært mulig for oss å presse den prisen lenger ned.

Sånn vi forstår det, er det vanlig at lederen får 50% av samlet styrehonorar og at de resterende 50% fordeles på styremedlemmene etter innsats. Om vi holder oss til det, skulle den samlede prisen for 2024 da bli kr 200 000,-, altså ingen stor reduksjon fra i år, men en nedgang på 70 000,- er vel i hvert fall et skritt i riktig retning? Uansett blir det jo opp til årsmøtet å godkjenne styrets forslag.

Vi håper det vi har fått til, vil være til glede for sameiet og takker for godt samarbeid med styret.

Nygaard Brygge, 2. februar 2024,

Mette Werner

Ingunn Gjevikhaug

Anne Mary Grønlie





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 3663 Selskapsnavn: Sameiet Nygaard Brygge

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

33 av 34

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](http://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.