



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	825 954 082
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	NYEGAARDSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse:	Hammersborg torg 1 0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

Konsern

Morselskap i konsern:	Nei
-----------------------	-----

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 650 212	7 745 356
Sum inntekter		8 650 212	7 745 356
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	342 300
Annen driftskostnad		8 452 414	5 747 993
Sum kostnader		8 908 814	6 090 293
Driftsresultat		-258 602	1 655 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 295	1 371
Sum finansinntekter		3 295	1 371
Annen finanskostnad			811
Sum finanskostnader		0	811
Netto finans		3 295	560
Ordinært resultat før skattekostnad		-255 308	1 655 623
Ordinært resultat etter skattekostnad		-255 308	1 655 623
Årsresultat		-255 308	1 655 623
Totalresultat		-255 308	1 655 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-255 308	1 655 623
Sum overføringer og disponeringer		-255 308	1 655 623



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		720	2 598
Andre fordringer		1 326 468	308 848
Sum fordringer		1 327 188	311 446
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		650 186	2 067 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		650 186	2 067 687
Sum omløpsmidler		1 977 374	2 379 133
SUM EIENDELER		1 977 374	2 379 133

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 351 234	1 606 542
Sum opptjent egenkapital		1 351 234	1 606 542
Sum egenkapital		1 351 234	1 606 542
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		432 126	605 959
Annen kortsiktig gjeld		194 014	166 632
Sum kortsiktig gjeld		626 140	772 591
Sum gjeld		626 140	772 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 977 374	2 379 133



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503619

Enheten

Organisasjonsnummer: 825 954 082
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NYEGAARDSKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 825 954 082
NYEGAARDSKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 650 212	7 745 356
Sum inntekter		8 650 212	7 745 356
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	342 300
Annen driftskostnad		8 452 414	5 747 993
Sum kostnader		8 908 814	6 090 293
Driftsresultat		-258 602	1 655 063
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 295	1 371
Sum finansinntekter		3 295	1 371
Annen finanskostnad			811
Sum finanskostnader		0	811
Netto finans		3 295	560
Ordinært resultat før skattekostnad		-255 308	1 655 623
Ordinært resultat etter skattekostnad		-255 308	1 655 623
Årsresultat		-255 308	1 655 623
Totalresultat		-255 308	1 655 623
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-255 308	1 655 623
Sum overføringer og disponeringer		-255 308	1 655 623



Organisasjonsnr: 825 954 082
NYEGAARDSKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2022** **2021**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Sum varige driftsmidler 0 0

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 0 0

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Kundefordringer 720 2 598
Andre fordringer 1 326 468 308 848
Sum fordringer 1 327 188 311 446

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 650 186 2 067 687
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 650 186 2 067 687

Sum omløpsmidler 1 977 374 2 379 133

SUM EIENDELER 1 977 374 2 379 133

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 1 351 234 1 606 542



Sum opptjent egenkapital	1 351 234	1 606 542
Sum egenkapital	1 351 234	1 606 542
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	432 126	605 959
Annen kortsiktig gjeld	194 014	166 632
Sum kortsiktig gjeld	626 140	772 591
Sum gjeld	626 140	772 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 977 374	2 379 133



Organisasjonsnr: 825 954 082
NYEGAARDSKVARTALET
EIERSEKSJONSSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Nyegaardskvartalet Es

Digitalt årsmøte avholdes 4. mai - 8. mai 2023

Selskapsnummer: 2921





Velkommen til årsmøte i Nyegaardskvartalet Es

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 med møte:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 20:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2921>

Det holdes også et frivillig møte 4. mai kl. 18:00 , Radisson Blue Hotel Nydalen (Nydalsveien 33).

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.

Årsmøte i 2023

I år gjennomføres årsmøtet som en hybridløsning med både fysisk møte og digital avstemning. Med denne gjennomføringsformen er selve avstemningen den samme som om det ikke skulle vært avholdt et fysisk møte. Avstemningen foregår digitalt fra torsdag kveld til mandag morgen. Forskjellen fra fjorårets årsmøte er at avstemningen denne gangen suppleres med et valgfritt møte.

Seksjonseiere ønskes derfor velkommen til fysisk møte som blir avholdt torsdag 4.mai kl. 18:00 på Radisson Blue Hotel Nydalen (Nydalsveien 33).

I møtet vil styret og OBOS kort presentere sakene for de fremmøtte, og det blir samtidig mulighet for å stille spørsmål om sakene. Det blir også servering av kaffe/te.

Avstemningen skjer deretter digitalt og seksjonseiere kan stemme via Vibbo i perioden 4. - 8.mai 2023. Det er også mulig å stemme per papir.

Saker til behandling



1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap (inkl. styrets årsberetning)
5. Fastsettelse av honorar til styret og valgkomite
6. Styrets forslag til husordensregler
7. Styrets forslag til endring av vedtekter
8. Styrets forslag - vurdere salg av gjesteleilighet
9. Styrets forslag - Økning felleskostnader med 10 %
10. Forslag fra seksjonseier - fjerne sandkasse
11. Forslag fra seksjonseier - vedtektsendring (tildeling av HC-parkering)
12. Forslag fra seksjonseier - vedtektsendring (regler om dyrehold m.m.)
13. Forslag fra seksjonseier -reservere et område til MC og el-sykler
14. Valg av tillitsvalgte (styremedlemmer)

Med vennlig hilsen,

Styret i Nyegaardskvartalet Es



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Kjersti Hjelset velges som møteleder. Kjersti er sameiets rådgiver hos forretningsfører OBOS.

Forslag til vedtak

Kjersti Hjelset velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valgkomiteen som består av Ivan Uthus (bosatt i Vitaminveien 16) og Marit Molven Reime (bosatt i Nycoveien 14) signerer protokollen fra årsmøtet

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap (inkl. styrets årsberetning)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap (inkl. styrets årsberetning)

b) Styret foreslår at årets underskudd (år 2022) dekkes av sameiets egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes inn ved overføring til egenkapital (det vil si at egenkapitalen reduseres)

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret og valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Honorar til styret:

Godtgjørelse for styret for året som har gått, foreslås satt til kr 600.000. Styrets honorar skal gjenspeile det arbeidet og ansvaret styret påtar seg. Styrets honorar fordeles slik etter samlet enighet i styret:

Fordelingsgrunnlag:

50 000kr pr pers/tillitsvalgt(8,5%). kr 150 000 styreleder tillegg(25%), 100 000 kr til nestleder(16,5%), 100 000 kr gjenstående som fordeles/fordelingspott (16,5%).

Styreleder Øystein: 50 000kr pr pers/tillitsvalgt + 150 000kr Styreleder tillegg + fordelingspott 12 500kr. Totalt 212 500kr

Fungerende nestleder Jon-Henrik : 50 000kr pr pers/tillitsvalgt + 100 000kr nestleder tillegg + fordelingspott 8 250kr. Totalt 158 250kr

Anita: 50 000kr pr pers/tillitsvalgt + 50 000kr bestyrer gjesteleilighet + fordelingspott 29 750kr. Totalt 129 750kr

Mats: 50 000kr pr pers/tillitsvalgt. Totalt 50 000kr



Kristine: 50 000kr pr pers/tillitsvalgt. Totalt 50 000kr

Det henvises også til sak 4, styrets årsberetning, som oppsummerer deler av styrets arbeid i året som har gått.

Honorar til valgkomite:

Valgkomiteen gjør et viktig arbeid for å sikre at vårt sameie får valgt et styre bestående av seksjonseiere og ikke av eksterne styremedlemmer. Dette bidrar til at vi har styremedlemmer som er bosatt i sameiet. I tillegg gjør dette at sameiet unngår å måtte betale vesentlig mer i styrehonorarer for eksterne kandidater. Arbeidet med å finne kandidater krever en del innsats og møtevirksomhet. Styret foreslår derfor at medlemmer av valgkomite mottar et honorar stort kr 5.000,-. Styret takker dagens valgkomite for sitt bidrag gjennom året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000. Valgkomiteen mottar kr 5.000 pr. medlem

Sak 6

Styrets forslag til husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har oppdaget at dagens husordensregler ikke har vært oppe til beslutning på et årsmøte slik loven krever. Husordensreglene er kun vedtatt av det forrige styret, uten lovpålagt behandling på årsmøte. Sameiet driftes derfor uten gyldig vedtatte husordensregler. Det er uheldig.

Det er derfor nødvendig å vedta de husordensregler som skal gjelde for vårt sameie. På bakgrunn av våre erfaringer det siste året, ser vi også et behov for å konkretisere sameiets husordensregler innenfor flere områder.

Reglene vi foreslår er ment å ivareta de fleste situasjoner som kan oppstå i et stort sameie som vårt. Vi bor mange sammen, og vi bor tett på hverandre. Det er også mange leietakere og vi har næringslokaler tett på boligseksjonene.

Med disse reglene skal vi sikre trivsel, trygghet, ro og et godt naboskap.

De foreslåtte reglene er systematisert i kapitler, for at det skal være enkelt for enhver beboer å finne ut av hvilke regler som gjelder.



Når husordensreglene er vedtatt skal de oversettes til engelsk slik at reglene er forståelige også for engelskspråklige.

Forslag til husordensregler følger som vedlegg til saken.

Styrets innstilling

Foreslås vedtatt

Forslag til vedtak

Husordensregler vedtas i henhold til forslag

Vedlegg

2. Husordensregler årsmøte.pdf

Sak 7

Styrets forslag til endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter er såkalte «oppstartvedtekter» og er opprettet av utbygger i forbindelse med etablering av sameiet.

Gjeldende vedtekter har vært til gjennomlesning hos forretningsfører OBOS. OBOS har bistått styret i foreslåtte endringer. De nye vedtektene er i større grad tilpasset vårt sameie.

Styret foreslår derfor 7 stk. endringer som fremkommer av vedlegget nedenfor. Forslag til nye formuleringer vises i grønn tekst i dokumentet. Gjeldende vedtekter er tilgjengelig på forsiden av Vibbo.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslag

Vedlegg

3. Forslag til nye vedtekter med styrets kommentar.pdf

Sak 8

Styrets forslag - vurdere salg av gjesteleilighet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet eier to gjesteleiligheter.

Styret ønsker å sjekke hvordan sameiet stiller seg til at styret starter en prosess med å **vurdere** salg av en av våre to gjesteleiligheter. Gjesteleilighetene er å anse som sameiets fellesareal, og et mulig salg krever derfor årsmøtets tilslutning.

Eventuell salgssum (estimert ca. 3-4 mill+.) vil tilfalle sameiet og foreslås avsatt til fremtidig vedlikehold.

Bakgrunnen for forslaget:

Sameiet har som kjent, lite oppsparte midler og vil ikke klare å spare opp nødvendig egenkapital uten å øke de månedlige felleskostnadene mer enn det styret foreslår (se sak nr. 9). Vi vet også at sameiets vedlikeholdskostnader vil øke betydelig når reklamasjonstiden er ute i år 2025/2026. Vi ønsker derfor å være "føre var" og vurderer at et mulig salg av en av gjesteleilighetene, kan redusere behovet for fremtidige økninger av felleskostnadene.

Utleieleilighetene gir samlet sett sameiet lave inntekter i løpet av ett år. Sameiet har også strømkostnader for leilighetene, i tillegg til kostnader for gjestenes forbruk av varmt vann. Leilighetene skal også vedlikeholdes og det må gjøres diverse innkjøp. Sameiet betaler også for jevnlig vask av leilighetene.

Styret mener også at uforholdsmessig mye av styrets tid går med til å administrere en slags hotellordning. Tidsbruken mener vi ikke står i forhold til nivået på inntektene utleien genererer. Ett helt av styrets årsverk går med til å administrere ordningen med sameiets to gjesteleiligheter. All oppfølging, bookinger, avbestillinger, innsjekk og fakturering/betaling og diverse henvendelser fra beboere, skjer manuelt. I tillegg skal det fylles på med rene kluter og toalettpapir og i tillegg skal det følges med på at leiligheten er tilstrekkelig rengjort. Om vi skal ansette en ekstern person til å håndtere driften av leilighetene, eller om utleien skal gi sameiet vesentlig mer inntekter, må leieprisen justeres opp ganske kraftig. Etter en slik prisøkning vil ikke gjesteleilighetene lenger være et rimelig alternativ til hotell i området.

Det er også et mindretall av sameiets 250 seksjonseiere som faktisk benytter leilighetene i løpet av ett år.

Styret ønsker nå i første omgang kun en fullmakt til å sjekke saken videre.

Om sameiet gir dette forslaget tilslutning, må styret deretter søke bistand hos forretningsfører/advokat og megler. Før endelig beslutning tas må det legges frem en



sak for årsmøtet før det fattes et endelig vedtak om både reseksjonering av fellesareal og salg. Et slikt endelig vedtak krever tilslutning fra 2/3 av seksjonseierne.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til videre undersøkelser. Endelig beslutning om salg av en gjesteleilighet må tas av et nytt årsmøte med 2/3 flertall.

Sak 9

Styrets forslag - Økning felleskostnader med 10 %

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På grunn av dårlig likviditet, lite oppsparte midler, og økende driftskostnader som følge av prisstigning, er styret nødt til å øke de månedlige felleskostnadene. Styret foreslår derfor en økning av felleskostnader på 10 %.

Forklaring:

De totale månedlige fellesutgiftene (husleie) hver seksjon betaler består av totalt tre deler:

- **Felleskostnader**
- Akonto varmt vann
- TV/Bredbånd

Det er den delen som heter **felleskostnad** som foreslås økt med 10 %.

Eksempel:

Om du i dag, betaler kr 2.500 i **felleskostnad** pr. måned vil økningen for din seksjon utgjøre kr 250 pr. mnd.

Denne saken må sees i sammenheng med sak 4 (årsregnskap/budsjett) - hvor det fremgår at sameiet, i henhold til budsjett, ligger an til å gå i omtrent null ved dagens nivå på felleskostnader. Vi trenger et noe større overskudd for å ha tilstrekkelige midler til å håndtere uforutsette kostnader som kan oppstå.

Denne saken må også ses i sammenheng med sak 8 (styrets forslag til salg av en stk. gjesteleilighet). Dersom sameiet velger å ikke starte prosessen med å selge en gjesteleilighet kan det bli nødvendig med ytterligere økning av felleskostnadene i tiden som kommer.



Forslag til vedtak

Styrets forslag om 10% økning av felleskostnader vedtas.

Sak 10

Forslag fra seksjonseier - fjerne sandkasse

Forslag fremmet av:

Mustafa Al:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg vil med dette foreslå å fjerne sandkassen vi har i bakgården. Selv om sandkasser kan være morsomme for små barn å leke i, kan det være en god idé å vurdere å fjerne sandkassen av flere grunner. For det første kan sandkassen være en kilde til smuss og grums. Sandkasser kan samle opp urenheter og bakterier over tid, spesielt hvis de ikke blir ryddet og rengjort jevnlig. En annen grunn til at sameiet bør vurdere å fjerne sandkassen er at den kan føre til mye søl. Når barna leker i sandkassen, kan sanden spre seg til andre områder i sameiet, som fellesområder, slik som kvartalshagen og inngangspartier. Dette kan føre til ekstra rengjøring og vedlikeholdskostnader for sameiet, samt irritasjon fra andre beboere som må rydde opp etter sanden. Videre kan søl fra sandkassen være et problem i regnvær, da regnvann kan føre til at sanden sprer seg enda mer og skaper sølepytter og gjørme. Dette kan gjøre det vanskeligere og farligere å bevege seg rundt i sameiet, spesielt for eldre eller bevegelseshemmede beboere.

Til slutt kan det være en god idé å fjerne sandkassen for å frigjøre plass til andre aktiviteter eller fasiliteter som kan være mer populære blant beboerne i sameiet.

Styrets innstilling

Vi vurderer det slik at fordelene er større enn ulempene ved å ha sandkassen tilgjengelig til barna i sameiet. Vi støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak

Fjerne sandkasse



Sak 11

Forslag fra seksjonseier - vedtektsendring (tildeling av HC-parkering)

Forslag fremmet av:

Antonio Nhat Cao

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det gjelder vedtekt 9.5. Avsnitt om låne bort handikaplass i garasje anlegget. Dersom parkeringsplassen som byttes har montert ladepunkt for el-bil, må den som overtar bruksretten av plassen bekoste å flytte eller montere nytt ladepunkt på den nye-plassen den tidligere brukeren overtar bruksretten til. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner handikaplassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet/selger sin p-lass... Jeg ønsker at vi stemmer over dette tillegget. Ønskes behandlet av årsmøtet.

«Seksjonseier som har fått tilbake handikaplass skal ikke delta på neste runde medtrekning hvor ny seksjonseier har behov for handikaplass. Trekning vil gå på rundgang slik at samme seksjonseier som har handikaplass ikke må låne bort parkeringsplassen sin to ganger på rad. Styret loggfører hvilken handikaplass som er lånt bort til seksjonseier som har behov»

Styrets innstilling

Styret støtter ikke dette forslaget om vedtektsendring da vi mener nåværende tekst i gjeldende vedtekter er dekkende. Styret vil naturligvis etterstrebe at det ikke er samme eier(e) som må gi fra seg parkeringsplass flere gang på rad.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslag



Sak 12

Forslag fra seksjonseier - vedtektsendring (regler om dyrehold m.m.)

Forslag fremmet av:

Antonio Nhat Cao

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker at vi stemmer over denne endringen. Ønskes behandlet av årsmøtet. Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer. Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Hvis uhellet først er ute skal ekskrementene fjernes umiddelbart med hundepose eller lignende. Posen skal kastes i nærmeste søppelkasse. Bytte ut avsnittet ovenfor med denne:

«Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer. Det er spesielt viktig med hensynsikkerhet for husdyret selv, barn og funksjonshemmende. Eier av husdyr har ansvar for å rydde etter seg når husdyr etterlater urin/avføring på sameiets fellesarealer. Det må skje snarest mulig. Ved brudd vil det medføre bøtelegging og fakturering av vask/opprydding for hele arealet. Styret vil også kunne varsle sentral for husdyr for å melde fra om uaktsom håndtering av husdyr.»

Styrets innstilling

Styrets støtter ikke forslaget. Styret ser dette i sammenheng med gjeldende vedtekter og styrets forslag til nytt husordensreglement. Vi mener derfor at problemstillingen som reises er dekt av gjeldende vedtekter og nytt forslag til husordensregler.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til forslag

Sak 13

Forslag fra seksjonseier - reservere et område til MC og el-sykler

Forslag fremmet av:

Kristian Alvestad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Pga. de små plassene i parkeringshuset er det ikke mulig å parkere MC i parkeringshuset når man også eier bil. De bevegelige plassene er også uegnet for MC da det er dårlige støttemulighet på gulvet og MCene kan velte. Jeg foreslår at et område reserveres for store sykler, slik som MC og større el-sykler siden disse typer av kjøretøy er av ca. lik størrelse og vekt.

Styrets innstilling

Styret er negativ til forslaget. Lignende sak har vært behandlet av årsmøtet tidligere og blitt nedstemt. Styret mener forslaget vil gå ut over kapasitet i en ellers fungerende sykkelparkering.

Kart over garasjeanlegg og mulig plassering vedlegges i saken.

Forslag til vedtak

Reservere et område til MC og el-sykler.

Vedlegg

4. A22-00-AB Plan 1. underetasje oppgang A og B.pdf

5. A22-00-HI Plan 1. underetasje oppgang H og I.pdf

Sak 14

Valg av tillitsvalgte (styremedlemmer)

I år skal det velges to styremedlemmer og et varamedlem for en periode på 2 år. Styreleder Øystein Olsen og styremedlem Jon-Henrik Solberg Piela og Kristine Jørstad Bock sitter i ytterligere 1 år.

Innstilling

Valgkomiteen har nå avsluttet sitt arbeid. Styret setter stor pris på at mange kandidater har meldt seg til årets styrevalg. Nå er det opp til seksjonseiere å bestemme hvem som skal bli valgt inn i styret i vårt sameie. Nedenfor følger valgkomiteens orientering og en kortfattet presentasjon av de ulike kandidatene.

Valgkomiteens orientering:

Valgkomiteen kommer ikke med noen konkret innstilling og heller ingen prioritering av kandidatene. Det er dog noen momenter å tenke på rundt valget. Ideelt sett bør styret representere hele sameiet. Dette betyr medlemmer som representerer ulik alder, kjønn, bakgrunn, utdanning og bygninger/opp ganger i sameiet.

Med dette som bakgrunn, så bør man tenke på følgende ved vurdering av kandidatene:

- Styret består i dag av 1 kvinne og 2 menn. Kjønnbalansen bør være balansert, så minst en kvinne bør velges inn i styret.



- Hele nåværende styret og 3 av 6 av de nye kandidatene bor i lavblokka. Hvis man ønsker bedre fordeling mellom blokkene så kan en eller flere kandidater fra høyblokka velges.
- Arbeid i styret krever ofte arbeid på dagtid. Det kan være oppfølging av gjesteleiligheter, møte med håndverkere eller Nordr og lignende. En av kandidatene kan være tilgjengelig på dagtid pga jobbsituasjon.
- Styret består av personer som er over 35 år. 3 av 6 av kandidatene er under 35 år. Valg av en eller flere av disse vil gi bedre aldersfordeling i styret.

Med dette så ønsker valgkomiteen hele sameiet et godt valg,

Marit Molven Reime og Ivan Uthus

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dalina Sol - bor i Nycoveien 6 (45 år)
Jeg heter Dalina Sol Fernandez, og er 45 år gammel. Jeg er født og oppvokst i Argentina men flyttet til Norge da jeg var 26 år gammel. Jeg er gift og har to barn. Vi flyttet til Nygaardskvartalet i juni 2020. Siden vi flyttet inn har vi vært opptatt av å bli kjent med naboene våre for å skape felleskap og tilhørighet.
Jeg er motivert for å bidra inn til Styret som representant for et mer inkluderende samfunn og for å øke representasjon av de gruppene jeg selv representerer; barnefamilier og personer med minoritets bakgrunn. Med min kompetanse og erfaring vil jeg hjelpe for å løse de ulike utfordringene som kan oppstå i vårt lille samfunn.
Bakgrunn
Min faglige bakgrunn er innen biovitenskap, Master grad i immunologi, bachelor i molekylær biologi og analytisk kjemi. Jeg har også utdanning i kunst og pedagogikk. Jeg har jobbet som overingeniør ved Veterinærinstituttet siden 2017. Jeg deltar i forskjellige prosjekter, hvor jeg har hatt variert ansvar. Min formelle utdanning har lært meg å være løsnings orientert, lyttende, pålitelig og få tak i problemer og løse dem på en ryddig måte. Jeg er vant til å jobbe veldig systematisk. Jeg har også vært en del av valgkomiteen i fagforening NiTO på min arbeidsplass og har vært aktiv i dialog og rapportering med den aktuelle styre i mange av de problemer vi har hatt siden alle flyttet inn. Jeg oppfatter meg selv som rolig og imøtekommende person som tar oppgaver på alvor og vil løse dem på en god og hensiktsmessig måte. Jeg vil gjerne bidra inn i styrearbeidet der dere ser dere kan ha bruk for meg.
- Eivind Hartvigsen - bor i Nycoveien 8 (32 år)
Jeg kunne tenkt meg å stille som kandidat til styrevervet i borettslaget. Jeg er 32 år, og jobber som lærer ved Ruseløkka skole. Jeg bor i Nycoveien 8 sammen med samboeren min. Vi har ingen planer om å flytte med det første. Jeg håper å bli valgt



som styremedlem, slik at jeg kan være med på å forme det nye borettslaget vårt. Jeg har lite erfaring, men er læringsvillig og fleksibel. Ta kontakt om dere vil vite mer.

- Ivan Banasevic - bor i Nycoveien 10 (46 år)
Jeg ønsker herved å stille til valg og bli med i styret i Nyegaardskvartalet. Har fra tidligere to års erfaring med styreverv i sameiet Sarpsborggata 16. Var også med i styret i Sagene Tennis. Jeg har jobbet med tennis i over ti år som trener i flere av Oslos klubber, der jeg jobber med både barn og voksne. Som person er jeg engasjert og energisk. Er opptatt av at sameiet skal være ett godt sted å bo for alle og at aktuelle saker tas tak i så fort som mulig. Jobber stort sett på ettermiddag og kveld, vil derfor være lett tilgjengelig på dagtid hvis det er behov.
- Liv Karin Eidsaunet - bor i Vitaminveien 22 (22 år)
Hei, Valgkomite og Styret!
Vi burde alle være opptatt av vårt sameiets beste ve og vel, noe jeg tror vi kan være enig i at innebærer styremedlemmer som selv bor i sameiet. Derfor ønsker jeg å stille som styrekandidat.
Personlig har jeg bodd i sameiet siden august 2021, først som leietaker og deretter som eier fra mai 2022 og trives svært godt. Det vil si at jeg har fått oppleve begge styesammensetninger, og virkelig fått se verdien av et godt fungerende styre som er proaktivt, engasjert og får ting gjort – både etter mitt syn, men også de faktiske utrettede tiltakene vi har sett siden sommeren.
Jeg jobber nå som Interiørarkitekt hos Metropolis arkitektur & design (et av Norges største interiørarkitektkontorer). Kollegaene mine ville nok beskrevet meg som strukturert, engasjert og som en pådriver. Erfaring jeg tar med meg fra tidligere innebærer ulike former for ansvar og engasjement. Jeg jobbet blant annet i restaurant ved siden av studiene, hvor jeg etter hvert ble Teamleder. Samtidig var jeg Studentambassadør for høyskolen jeg studerte ved, som endte med Mentor-stilling med ansvar for et eget team under meg. Arbeidsoppgavene gikk hovedsakelig ut på å besvare henvendelser per telefon, chat og mail, i tillegg til å ha veiledningssamtaler og være ansikt utad på arrangementer som utdanningsmesser. Se vedlagt CV for fullstendig arbeidserfaring og verv.
Med andre ord har jeg alltid vært glad i å ha mange baller i lufta og fungerer godt med en høy arbeidsmengde. Arbeidserfaringen min har gjort meg vant til å ha ansvar og å jobbe under stress. Jeg merker at nå som jeg «kun» har min ordinære fulltidsstilling, at jeg gjerne har



kapasitet til å ta på meg et verv ved siden av og tilegne meg ytterligere erfaring gjennom arbeid i styret.

Det jeg kan tilby styret er en sterk iver og et skarpt blikk, i tillegg til at jeg er skriftlig sterk –

noe jeg tror kan komme godt med. Min unge alder kan muligens være et friskt pust, øke

mangfoldet og gjøre styret desto mer representativt. Jeg tror og håper at jeg kan være en

god kandidat for å bidra til en fortsettende god styrekultur.

Spent på fortsettelsen,

Liv Karin Eidsaunet

- Masoud Ebrahimnejad - bor i Vitaminveien 20 (57 år)

Hei

Mitt navn er Masoud Ebrahimnejad og har en master i pedagogikk fra universitetet i Oslo. Jeg bor i Vitaminveien 20 sammen med min kone og min sønn på 10 år.

For tiden jobber jeg som avdelingsleder ved NAV Nordre Aker og har flere år ledererfaringer i Oslo kommune.

Jeg har også hatt erfaring i å være styremedlem for første periode i sameiet vårt. Jeg er godt kjent med store og små utfordringer ved vårt sameie.

Etter min mening har det nye styret har gjort en kjempebra jobb når det gjelder reklamasjonssaker, beregning av utgifter og holde fokuset på nødvendige tjenester og unngå å påføre unødvendige kostnader på sameiet og beboeren. Jeg vil bidra styret med dette arbeidet de har begynt fra i fjor.

For meg står beboernes og sameiets interesser sentralt i mitt arbeid i å være styremedlem. Styre er valgt av beboerne og har et oppdrag å prioritere sameiets interesser overfor leverandøren.

Jeg gleder meg veldig og samarbeide med våre gode, dyktige og hyggelige styre som har virkelig hatt en stå på vilje i det siste året og fra dag 1 de ble valgt. De har kjempet for beboerne i alle saker og står virkelig på beboernes side etter min mening.

Mvh

Masoud Ebrahimnejad

- Susann Aanensen - bor i Vitaminveien 16 (26 år)

Hei, jeg heter Susann Aanensen og er 26 år. Utdannet sykepleier og jobber som sykepleier på PO/intensiv avdeling på Ullevål sykehus. Opprinnelig fra Sørlandet, men bodd i Oslo siden 2016.

Bodd her i nyegaardskvartalet siden overtakelsen av nybygget og trives svært godt.

Har ikke tidligere erfaring fra sameiet styre, men har elevrådsleder for min videregående skole, så jeg vet at det kan være en del arbeid knyttet opp mot det.

Ønsker å stille til valg som styremedlem fordi jeg ønsker at en av oss som bor her



er med på å kunne påvirke hvordan vi skal ha det og ikke en ekstern. Jeg ønsker at nyegaardskvartalet skal være en god plass å bo, for alle uansett alder og livssituasjon.

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dalina Sol - bor i Nycoveien 6 (45 år)

Jeg heter Dalina Sol Fernandez, og er 45 år gammel. Jeg er født og oppvokst i Argentina men flyttet til Norge da jeg var 26 år gammel. Jeg er gift og har to barn. Vi flyttet til Nygaardskvartalet i juni 2020. Siden vi flyttet inn har vi vært opptatt av å bli kjent med naboene våre for å skape felleskap og tilhørighet.

Jeg er motivert for å bidra inn til Styret som representant for et mer inkluderende samfunn og for å øke representasjon av de gruppene jeg selv representerer; barnefamilier og personer med minoritets bakgrunn. Med min kompetanse og erfaring vil jeg hjelpe for å løse de ulike utfordringene som kan oppstå i vårt lille samfunn.

Bakgrunn

Min faglige bakgrunn er innen biovitenskap, Master grad i immunologi, bachelor i molekylær biologi og analytisk kjemi. Jeg har også utdanning i kunst og pedagogikk. Jeg har jobbet som overingeniør ved Veterinærinstituttet siden 2017. Jeg deltar i forskjellige prosjekter, hvor jeg har hatt variert ansvar. Min formelle utdanning har lært meg å være løsningsorientert, lyttende, pålitelig og få tak i problemer og løse dem på en ryddig måte. Jeg er vant til å jobbe veldig systematisk. Jeg har også vært en del av valgkomiteen i fagforening NiTO på min arbeidsplass og har vært aktiv i dialog og rapportering med den aktuelle styre i mange av de problemer vi har hatt siden alle flyttet inn. Jeg oppfatter meg selv som rolig og imøtekommende person som tar oppgaver på alvor og vil løse dem på en god og hensiktsmessig måte. Jeg vil gjerne bidra inn i styrearbeidet der dere ser dere kan ha bruk for meg.

- Eivind Hartvigsen - bor i Nycoveien 8 (32 år)

Jeg kunne tenkt meg å stille som kandidat til styrevervet i borettslaget. Jeg er 32 år, og jobber som lærer ved Ruseløkka skole. Jeg bor i Nycoveien 8 sammen med samboeren min. Vi har ingen planer om å flytte med det første. Jeg håper å bli valgt som styremedlem, slik at jeg kan være med på å forme det nye borettslaget vårt. Jeg har lite erfaring, men er læringsvillig og fleksibel. Ta kontakt om dere vil vite mer.

- Ivan Banasevic - bor i Nycoveien 10 (46 år)

Jeg ønsker herved å stille til valg og bli med i styret i Nyegaardskvartalet. Har fra tidligere to års erfaring med styreverv i sameiet Sarpsborggata 16. Var også med i styret i Sagene Tennis. Jeg har jobbet med tennis i over ti år som trener i flere av Oslos klubber, der jeg jobber med både barn og voksne. Som person er jeg engasjert og energisk. Er opptatt av at sameiet skal være ett godt sted å bo for alle og at aktuelle saker tas tak i så fort som mulig. Jobber stort sett på ettermiddag og kveld, vil derfor være lett tilgjengelig på dagtid hvis det er behov.

- Liv Karin Eidsaunet - bor i Vitaminveien 22 (22 år)

Hei, Valgkomite og Styret!

Vi burde alle være opptatt av vårt sameiets beste ve og vel, noe jeg tror vi kan være



enig i at innebærer styremedlemmer som selv bor i sameiet. Derfor ønsker jeg å stille som styrekandidat.

Personlig har jeg bodd i sameiet siden august 2021, først som leietaker og deretter som eier fra mai 2022 og trives svært godt. Det vil si at jeg har fått oppleve begge styresammensetninger, og virkelig fått se verdien av et godt fungerende styre som er proaktivt, engasjert og får ting gjort – både etter mitt syn, men også de faktisk utrettede tiltakene vi har sett siden sommeren.

Jeg jobber nå som Interiørarkitekt hos Metropolis arkitektur & design (et av Norges største interiørarkitektkontorer). Kollegaene mine ville nok beskrevet meg som strukturert, engasjert og som en pådriver. Erfaring jeg tar med meg fra tidligere innebærer ulike former for ansvar og engasjement. Jeg jobbet blant annet i restaurant ved siden av studiene, hvor jeg etter hvert ble Teamleder. Samtidig var jeg Studentambassadør for høyskolen jeg studerte ved, som endte med Mentor-stilling med ansvar for et eget team under meg. Arbeidsoppgavene gikk hovedsakelig ut på å besvare henvendelser per telefon, chat og mail, i tillegg til å ha veiledningssamtaler og være ansikt utad på arrangementer som utdanningsmesser. Se vedlagt CV for fullstendig arbeidserfaring og verv.

Med andre ord har jeg alltid vært glad i å ha mange baller i luften og fungerer godt med en høy arbeidsmengde. Arbeidserfaringen min har gjort meg vant til å ha ansvar og å jobbe under stress. Jeg merker at nå som jeg «kun» har min ordinære fulltidsstilling, at jeg gjerne har kapasitet til å ta på meg et verv ved siden av og tilegne meg ytterligere erfaring gjennom arbeid i styret.

Det jeg kan tilby styret er en sterk iver og et skarpt blikk, i tillegg til at jeg er skriftlig sterk – noe jeg tror kan komme godt med. Min unge alder kan muligens være et friskt pust, øke mangfoldet og gjøre styret desto mer representativt. Jeg tror og håper at jeg kan være en god kandidat for å bidra til en fortsettende god styrekultur.

Spent på fortsettelsen,
Liv Karin Eidsaunet

- Masoud Ebrahimnejad - bor i Vitaminveien 20 (57 år)



Hei

Mitt navn er Masoud Ebrahimnejad og har en master i pedagogikk fra universitetet i Oslo. Jeg bor i Vitaminveien 20 sammen med min kone og min sønn på 10 år. For tiden jobber jeg som avdelingsleder ved NAV Nordre Aker og har flere år ledererfaringer i Oslo kommune.

Jeg har også hatt erfaring i å være styremedlem for første periode i sameiet vårt. Jeg er godt kjent med store og små utfordringer ved vårt sameie.

Etter min mening har det nye styret har gjort en kjempebra jobb når det gjelder reklamasjonssaker, beregning av utgifter og holde fokuset på nødvendige tjenester og unngå å påføre unødvendige kostnader på sameiet og beboeren. Jeg vil bidra styret med dette arbeidet de har begynt fra i fjor.

For meg står beboernes og sameiets interesser sentralt i mitt arbeid i å være styremedlem. Styre er valgt av beboerne og har et oppdrag å prioritere sameiets interesser overfor leverandøren.

Jeg gleder meg veldig og samarbeide med våre gode, dyktige og hyggelige styre som har virkelig hatt en stå på vilje i det siste året og fra dag 1 de ble valgt. De har kjempet for beboerne i alle saker og står virkelig på beboernes side etter min mening.

Mvh

Masoud Ebrahimnejad

- **Susann Aanensen - bor i Vitaminveien 16 (26 år)**

Hei, jeg heter Susann Aanensen og er 26 år. Utdannet sykepleier og jobber som sykepleier på PO/intensiv avdeling på Ullevål sykehus. Opprinnelig fra Sørlandet, men bodd i Oslo siden 2016.

Bodd her i nyegaardskvartalet siden overtakelsen av nybygget og trives svært godt. Har ikke tidligere erfaring fra sameiet styre, men har elevrådsleder for min videregående skole, så jeg vet at det kan være en del arbeid knyttet opp mot det.

Ønsker å stille til valg som styremedlem fordi jeg ønsker at en av oss som bor her er med på å kunne påvirke hvordan vi skal ha det og ikke en ekstern. Jeg ønsker at nyegaardskvartalet skal være en god plass å bo, for alle uansett alder og livssituasjon.

Vedlegg

1. Liv Karin Eidsaunet - CV.pdf

Årsmelding Nyegaardskvartalet Eierseksjons sameie

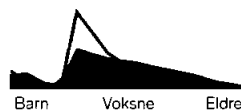
Om

- Forretningsfører/ Regnskap: OBOS
- Revisor: BDO
- Forsikring: Trygg Forsikring
- 256 enheter, byggeår 2020
- Organisasjonsnummer: 825954082

Kort gangavstand til offentlig transport

Buss	2 min
Trikk	6 min
Knutepunkt	7 min

Mange unge voksne i nabolaget



Butikk i umiddelbar nærhet

Meny Lillo Gård	1 min
Rema 1000 Storo	3 min
Storo Storsenter	4 min
Torgbygget	7 min



■ Oslo og omegn
■ Sandaker/Grefsenbyen



Styrets sammensetning og arbeidsfordeling 2022 – 2023

Øystein Olsen, **Styreleder**

Vibbo, oppfølging økonomi, HMS, oppfølging av service avtaler, daglig drift og reklamasjoner.

Jon-Henrik Solberg Piela, **Styremedlem**

Vibbo, oppfølging økonomi, oppfølging av service avtaler, daglig drift og reklamasjoner.

Anita Røe, **Styremedlem**

Gjesteleiligheter, fakturering, Ad-hoc.

Mats Haug Walby, **Styremedlem**

Oppfølging tekniske anlegg og reklamasjoner.

Kristine Jørstad Bock, **Styremedlem**

Oppfølging av beboere/leietakere/eiere, HMS.

Dag Hugo Starberg, **Varamedlem**

Styret har siden det var konstituert behandlet om lag **150** styresaker, **1100** unike korrespondanser på Vibbo, mottatt/behandlet **3281** e-poster, og opprettet om lag **50** reklamasjoner i perioden fra mai 2022 til desember 2022.

Økonomi og besparelser

- I perioden etter tiltredelse brukte det nye styret mye tid på å få oversikt over sameiets økonomi. Styret engasjerte beboer Rune Fjelleng som økonomisk rådgiver (kostnadsfritt). Han hjalp oss å få oversikt over status på sameiets økonomi. Det ble raskt konstatert at sameiets økonomi var svak og at sameiets egenkapital var omtrent brukt opp. Det var derfor nødvendig å øke felleskostnadene samtidig som vi gjorde andre grep som for eksempel å si opp avtalen med leverandør av el-sykler. Det var også nødvendig å skru opp prisene på utleie av gjesteleiligheter. Avregning av varmt vann var ikke fulgt opp, noe som var en av årsakene til dårlig likviditet. Vi utsatte innkjøp og andre planlagte arbeider. I gjennomgangen av økonomien ble det oppdaget en feil i regnskapet for 2021 som gjaldt kostnader til energi og avregning. Dette måtte korrigeres i regnskapet i 2022. Denne feilen slo positivt ut for årsresultatet og reduserte underskuddet for år 2022 fra kr 1.075.000 til kr

260.000, -. Rune Fjelleng sitt frivillige arbeid for sameiet ble avsluttet høsten 2022 og styret takker han for sitt bidrag.

- Styrets arbeid med reklamasjoner har gitt økonomiske besparelser for sameiet. Her følger et estimat på besparelser:

Reklamasjon	Besparelse
Utskiftning av hekkeplanter og trær	100.000
Feil ved elektroarbeid i garasje	60.000
Mangler ved blomstereng takterrasser, for lite jord etc.	1.200.000
Kompensasjon manglende låssystem søppelanlegg	50.000
Kompensasjon opprinnelig vaktmestertjeneste	60.000
Sum besparelse i 2022	1.470.000

I tillegg kommer andre mindre saker som Nordr har løst.

Reklamasjoner -status

Styret har gjennomført et taktskifte når det gjelder reklamasjoner til Nordr. Vi har opprettet i overkant av 50 reklamasjoner i perioden mai til desember 2022. I perioden januar til mai ble det til sammenligning opprettet 12 reklamasjoner.

Status på de største reklamasjonssakene er som følger:

Garasjeanlegg

Sameiet byttet advokat fra advokatfirmaet Wahl-Larsen v/Gun Marit Helgesen, til Christian Engelstad fra advokatfirmaet Brækhus. Dette etter manglende fremdrift og kompetanse på området. Dette førte imidlertid til at man fikk kjennskap gjennom ny advokat at et eventuelt søksmål måtte skje fra hver enkelt garasjeier da garasjeanlegget ikke er fellesareal. Det har blitt hentet inn rapporter fra flere sakkyndige fagpersoner blant annet innen maskinforskrift og sikkerhet. Saken er pågående og informasjon gis til garasjeiere som har meldt interesse for saken.

Hekker, busker og beplanting

Dette har vært mange runder og til dels låste situasjoner i forbindelse med å få utbygger til å ferdigstille utenomhusarealene. September 2022 tok imidlertid utbygger tak i utskiftning av hekker og trær. I februar 2023 gikk arbeidene med til transport av masser til takterrasser i gang, dette for å kunne oppfylle leveransebeskrivelser.

Tappevannsanlegg (varmt vann etc.)

Styret har utredet problematikken rundt variasjon i temperatur og trykk for varmt tappevann. Vi har benyttet Bravida Rør, INVA engineering, Oras og WILO til for å utarbeide en tilstandsvurdering av tappevannsanlegget. Det ble utført tester i to leiligheter, hvor konklusjonen var tilsvarende som Nordr v/sine entreprenører kom til i etterkant. Løsningen til utbygger fjerner symptomer, men ikke årsak. Slik at reklamasjonen fra sameiet opprettholdes inntil anlegget er innregulert og driftes som tiltent.

Søppelrom næring

Saken om manglende søppelrom til næringsseksjoner er pågående. Utbygger har gjentatte ganger avvist reklamasjonen og sameiets advokat er på saken. Styret har også kontaktet Oslo kommune med spørsmål om dette til pågående byggesak. Etter denne henvendelsen har kommunen sendt spørsmål til utbygger om saken og vi avventer videre fremdrift.



Glasstak over balkong

Vi hadde en hendelse i Vitaminveien 20 hvor en baldakin hadde løsnet fra fasaden og stod i fare for å falle ned, med mulig svært skadelig utfall. Styret har blitt fortalt at dette også har skjedd før, hvor utbygger ikke har utført kontroll av samtlige glasstak. Mellom 11.04 – 18.04 utføres kontroll av alle glasstak, utføres av totalentreprenør Veidekke.

Ventilasjon

Det har vært problemer med aggregatet for oppg. C og D (360.02) og aggregat for oppg. H, I, J, K (360.04). Disse stopper ved væromslag på grunn av frostvakt som løser ut, da omluftspjeld ikke avrimer varmebatteri. Problematikken var første gang registrert november 2021, da var også aggregat for oppgang A og B (360.001) involvert. Det ble tidlig mars 2023 byttet omlufts spjeld og aggregatene har fungert som tiltenkt siden. Uheldigvis får vi ikke testet stabiliteten før vinteren kommer igjen, da «forutsetningen» for at aggregatene stopper er omslag i vær/kaldvær.

Ansamling av vann på tak over inngangsparti

På grunn av feil helning på tak over inngangsparti blir vann liggende på takene, og renner ikke ned i avløpsrør. Utbygger har avvist saken flere ganger, men har nå sagt at de skal se på saken i løpet av våren. Styret har forventninger til at dette fikses. Vi har innhentet prisoverslag på utbedring av feilen, noe vi har varslet utbygger om.

Øvrig

Sameiets øvrige reklamasjoner (ca. 15 stk.) behandles og løses fortløpende.

Vedlikehold av bygningsmassen og drift:

Generelt

Det har ikke vært utført eller planlegges ikke for større vedlikehold eller endring av bygningsmassen inneværende eller kommende periode.

Vaktmester

August 2022 var siste måned med Bygårdsservice som vår leverandør av vaktmestertjenester, avtalen ble raskt sagt opp etter stor misnøye med alle leveranser foretatt. Før nytt firma, AKTO, tiltrådte ble det foretatt en tilbakestilling av bedd, ekstra runde vask i fellesarealer og garasje. Det ble også forhandlet frem en kompensasjon til sameiet for dårlig vedlikehold, ca. 60.000 kr. AKTO Eiendom startet opp 1.september 2022. AKTO arrangerte grilling og ansiktsmaling for barna høsten 2022.

Fasadevask

Vask av fasade, vask av utside av balkonger samt utvendig vask av vinduer i fellesareal starter 2.mai. Arbeidet vil pågå over flere dager. Dette er vedlikehold som er planlagt utført årlig eller bi-årlig. Inkluderer også eventuelle glasstak over balkonger, vask av små sidevinduer i lavblokkene samt glassrekkverk på takterrasser

Forebygging av innbrudd/uvedkommende

Styret har fjernet teksten "boder" fra boddørene. Dette for å gjøre det noe mindre åpenbart hvilke dører som faktisk går inn til bod-arealer. I tillegg har det blitt montert beslag på bod og sykkelparkeringer. Securitas patruljerer i tillegg innendørs i våre arealer, på sine kveldsrunder.

Etter at disse tiltakene ble gjort, stoppet også rekken av innbrudd vi var vitne til inneværende periode

Salto brikkelesere for takterrasser ble montert 2023, etter dette tiltaket ble gjort har besøk av fremmede på takterrassene vært fraværende. Vi har imidlertid ofte besøk av



barn/ungdommer som ikke tilhører i sameiet, disse kommer seg inn bak beboere før dørene lukkes, vi ber derfor alle om å være oppmerksom på dette.

Internett og TV leverandør

Eksisterende avtale løper ut desember 2023. Intensjonen til styret er å finne den beste leverandøren til sameiet basert på pris, kvalitet og innhold. Dagens avtale ble sagt opp mars 2023, etter en del misnøye med kvalitet og kundeservice.

Gjesteleiligheter

Ett av styrets årsverk går med til å administrere ordningen med sameiets to gjesteleiligheter. All oppfølging, bookinger og avbestillinger, innsjekk og fakturering/betaling og diverse henvendelser fra beboere, skjer manuelt. I tillegg skal det fylles på med rene kluter og toalettpapir og i tillegg skal det følges med på at leiligheten er tilstrekkelig rengjort. Styret evaluerer for tiden ordningen, da vi mener at uforholdsmessig mye tid går med på å administrere en slags hotellordning, som samlet sett gir sameiet lave inntekter i løpet av ett år.

Arrangementer

Vi er så heldige som har en sosial komite som arrangerer grilling, halloween og julegrantenning i sameiet. Dette er svært hyggelige og rimelige tilstelninger for både barn og voksen. Vi håper at flere deltar på kommende arrangementer, som skaper godt naboskap og god stemning

Styremøter og styrets arbeid

Styrets viktigste saker den siste perioden har vært å få kontroll på reklamasjoner, økonomi, inngåtte avtaler og driftssituasjon. Det blir avholdt styremøte første mandag hver måned, samt hyppigere ved behov. Et typisk styremøte varer 2-3 timer. Styret har behandlet om lag 150 styresaker i styremøter, samt daglige avklaringer via «whatsapp», telefon eller e-post. Beboere har også blitt kontinuerlig informert gjennom nyhetssaker på Vibbo. Styret er stolte over at alle behandlede saker har blitt enstemmig vedtatt eller avslått. Årsaken til dette er godt styrearbeid, styrets sammensetning og mye sunn fornuft. Styret vil takke beboerne for alle hyggelige tilbakemeldinger via Vibbo, muntlig, SMS, e-post og telefon! Styret ber alle beboere om å fortsette sitt bidrag via henvendelser til oss. Gi oss også gjerne beskjed om noe av styrets arbeid kan forbedres.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak inntekter for el-bil lading, utleie av leiligheter og utbetaling fra utbygger for reklamasjon.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kommunale avgifter samt høyere drift og vedlikeholdskostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 1 351 234,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 484 960,- til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Forsikring

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

Lån

Nyegaardskvartalet Es har ikke 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 2023.

Budsjettet er basert på økte felleskostnader fra 01.01.2023

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførerens 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 regnskapskikk 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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>

Penneo Dokumentnøkkel: E386Y-IBXFE-QG3BY-DUG0H-AUU8V-W41F5



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E386Y-IBXFE-QG3BY-DUG0H-AUU8V-W41F5



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 168 277	7 618 489	8 144 000	9 731 000
Ladeinntekter EL-bil		145 067	112 067	0	80 000
Andre inntekter	3	336 868	14 800	40 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 650 212	7 745 356	8 184 000	9 911 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-42 300	-56 000	-56 000
Styrehonorar	5	-400 000	-300 000	-400 000	-600 000
Revisjonshonorar	6	-21 654	-26 733	-30 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-304 440	-244 585	-252 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-329 954	-59 444	-12 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-2 659 799	-766 540	-1 153 000	-1 484 960
Forsikringer		-467 964	-412 528	-514 000	-514 000
Kommunale avgifter	9	-1 990 057	-1 324 210	-1 489 000	-2 290 000
Energi/fyring	10	-470 731	-1 455 331	-1 800 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 014 255	-627 003	-972 000	-1 110 000
Andre driftskostnader	11	-1 193 561	-831 619	-684 000	-1 137 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 908 814	-6 090 293	-7 362 000	-9 866 960
DRIFTSRESULTAT		-258 603	1 655 063	822 000	44 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 295	1 371	1 000	0
Finanskostnader		0	-811	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 295	560	1 000	0
ÅRSRESULTAT		-255 308	1 655 623	823 000	440 40
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	49 081		
Til opptjent egenkapital		0	1 606 542		
Fra opptjent egenkapital		-255 308	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		39 109	9 399
Kundefordringer		720	2 598
Forskuddsbetalte kostnader		286 280	249 115
Andre kortsiktige fordringer		0	50 334
Energiavregning	13	1 001 079	0
Driftskonto OBOS-banken		649 190	1 567 272
Sparekonto OBOS-banken		996	500 415
SUM OMLØPSMIDLER		1 977 374	2 379 133
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 977 374	2 379 133
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 351 234	1 606 542
SUM EGENKAPITAL		1 351 234	1 606 542
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		194 014	166 632
Leverandørgjeld		432 126	605 959
SUM KORTSIKTIG GJELD		626 140	772 591
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 977 374	2 379 133

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2023

Styret i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Øystein Olsen /s/

Kristine Jørstad Bock /s/

Jon-Henrik Solberg Piela /s/

Anita Røe /s/

Mats Haug Walby /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	6 814 080
TV/bredbånd	922 500
Garasje	365 457
Felleskostnader	66 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 168 277

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	55
Regnskapskorrigeringer	175
Leie gjesterom	3 100
Nettinnbetalinger	19 385
Nordr, reklamasjon	110 000
Nøkler	5 160
Systemnøkkel	2 893
Utbetaling fra Tryg i september	65 719
Utbetaling fra Tryg i november	21 781
Utleie	108 600



SUM ANDRE INNTEKTER **336 868**

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift -56 400

SUM PERSONALKOSTNADER **-56 400**

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 705, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 654.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand -194 782

OPAK AS -29 037

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -23 851

AKTO Eiendom AS -82 284

SUM KONSULENTHONORAR **-329 954**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -1 106 108

Drift/vedlikehold VVS -74 343

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -126 549

Drift/vedlikehold fellesanlegg -798

Drift/vedlikehold heisanlegg -345 848

Drift/vedlikehold brannsikring -525 191

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -264 120

Drift/vedlikehold parkeringsanlegg -4 375

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -147 511

Kostnader leiligheter, lokaler -25 980

Egenandel forsikring -37 500

Kostnader dugnader -1 476

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-2 659 799**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift -1 320 961



Feieavgift	-641
Renovasjonsavgift	-668 455
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 990 057

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-840 501
For mye kostnadsført fjernvarme i resultatregnskapet i 2021	818 353
Techem avregning 2021, ventilasjon bolig	-230 447
Techem avregning 2021, ventilasjon næring	-19 125
Techem avregning 2021, felles/umålt 2021	-35 016
Techem avregning 2021, gjesteleilighet mm.	-1 495
Techem administrasjonshonorar 2021	-162 500
SUM ENERGI / FYRING	-470 731

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-40 625
Driftsmateriell	-10 644
Vaktmestertjenester	-620 032
Vakthold	-255 728
Renhold ved firmaer	-161 544
Andre fremmede tjenester	-26 670
Trykksaker	-735
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 450
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 705
Andre kontorkostnader	-14 997
Porto	-1 140
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-47 348
Bank- og kortgebyr	-5 313
Velferdskostnader	-4 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 193 561

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 136
Renter av sparekonto i OBOS-banken	996
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 163
SUM FINANSINTEKTER	3 295

NOTE: 13**ENERGI/AVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-705 217
SUM INNTEKTER	-705 217

**KOSTNADER**

Administrasjon	164 063
Fjernvarme	1 542 234
SUM KOSTNADER	1 706 296

SUM ENERGIAVREGNING**1 001 079**

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

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

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

NOTE: 14**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2022	2021
Andel bolig	1 158 867	1 442 870
Andel parkering	244 022	162 670
Andel næring	-51 655	1 001
SUM EGENKAPITAL	1 351 234	1 606 542



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7584879. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



SAK 6 STYRETS FORSLAG TIL NYE HUSORDENSREGLER:

Husordensregler Nyegaardskvartalet ES, org.nr 825954082

Innholdsfortegnelse

1.INNLEDNING OG FORMÅL.....	1
2. GENERELT	1
3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE	1
4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE – STØY, MUSIKK OG RØYKING	2
5. FELLESOMRÅDER	2
5.1 GENERELT.....	2
5.2 FELLESOMRÅDER – INNENDØRS.....	3
5.3 FELLESOMRÅDER -UTENDØRS.....	3
6.GARASJEANLEGG OG BODER	4
7. BALKONGER/TERRASSER	5
8. AVFALLSHÅNDTERING	5
9. OVEDRDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET	6
10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER	6
11. DYREHOLD	6
12. GJESTELEILIGHETER	6
13. HMS	7
14. SKADER OG FORSIKRING	7
15. NÆRINGSSEKSJONER	7
16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE	8

1.INNLEDNING OG FORMÅL

Formålet med husordensreglene er å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø samt å verne om bygningsmassen, felles anlegg og utemiljø. Med disse reglene skal vi sikre trivsel, trygghet, ro og et godt naboskap.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de til enhver tid gjeldende vedtekter og til eierseksjonsloven. Husordensreglene innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

2. GENERELT

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere både gjøres kjent med og overholder reglene.

Det er vedtatt egne husordensregler for bruk av felles takterrasser.

3. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Overtredelse av husordensreglene skal meldes til styret, skriftlig via e-post eller via Vibbo.



Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang å bli ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom dette ikke fører frem eller ikke er praktisk mulig, tas forholdet opp med sameiets styre. Klager på overtredelser av husordensreglene må være skriftlige, konkrete med hensyn til hvem/hva det klages på, hva årsaken er og når det skjedde (dato/klokkeslett). Alle henvendelser/klager til styret behandles konfidensielt.

Brudd på husordensreglene anses som mislighold, og vil kunne medføre sanksjoner og misligholdsbeføyelser, jfr. sameiets vedtekter § 18 og lov om eierseksjoner.

4. HENSYN TIL ØVRIGE BEBOERE – STØY, MUSIKK OG RØYKING

Styret har ansvar for å håndheve husordensreglene, og gjør oppmerksom på at husbråk i ytterste konsekvens vil kunne få følger for eierforholdet i sameiet for den som bryter husordensreglene.

Sameiet har lav toleranse hva angår husbråk, uakseptabel festbråk og støy på kvelds- og nattestid.

Den enkelte beboer plikter å sørge for fullstendig nattero mellom kl. 23 og 07 både innendørs og utendørs. Ved sosiale sammenkomster som medfører musikk eller støy, skal det gis nabovarsel i forkant. Selv om man har gitt nabovarsel, må man ta hensyn til naboene og det skal være ro i sameiet om natten. Nabovarsel skal publiseres som oppslag på Vibbo, og i god tid i forveien av arrangementet. Nabovarsel skal inneholde kontaktinformasjon.

Det er veldig lytt i kvartalshagen. Vi bor tett på hverandre, lyden bærer veldig godt og mange leiligheter har soverom og balkonger vendt ut mot kvartalshagen. Lydnivå på balkonger og private terrasser skal derfor ikke være til sjenanse for naboer. Det er ikke tillatt med høy musikk når dører og vinduer er åpne. All høy musikk er forbudt under nattero mellom kl. 23 og 07.

Det er ikke tillatt å drive med musikkundervisning eller annen næringsvirksomhet i leilighetene. Musikkøving er ikke tillatt om dette er til sjenanse for de nærmeste naboer.

Høylytte samtaler på balkonger/terrasser etter kl. 23 skal unngås.

Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08 og 19 og lørdager fra kl. 10 til 18. Støyende arbeid på lovpålagt helligdagsfred skal unngås. Dette inkluderer alle offentlige helligdager og alle søndager.

Sameiet har inngått bomiljøavtale med vekterselskap som kan kontaktes ved blant annet brudd på regler om støy. Om vekterselskap kontaktes skal styret ha beskjed om hendelsen via e-post/Vibbo.

Det må ikke røykes på balkong, ut gjennom åpne balkongdører, vinduer o.l. dersom dette er til plage for øvrige beboere. En beboer som blir gjort oppmerksom på at sin røyking utgjør en plage for en eller flere andre beboere, må avstå fra slik røyking i fremtiden. Å ufrivillig og jevnlig eksponeres for tobakksrøyk fra andre beboere når man sitter ute på sin egen balkong, er for mange til sjenanse og ulempe. I vårt sameie bor vi tett på hverandre og mange har soverom rett ved naboens balkong. Vi anmoder derfor alle om å vise hensyn til sine naboer og begrense røyking. Dette gjelder spesielt på dager med fint vær når mange vil benytte balkonger og sette opp vinduer og dører for lufting, samt på kvelds- og nattestid.

5. FELLESOMRÅDER

5.1 GENERELT

Felles uteareal vedlikeholdes gjennom avtaler inngått av styret.

Oppdager man feil og mangler ved sameiets fellesarealer, skal dette meldes til styret.

All skade som påføres fellesarealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkommende adgang til området.

Det er kun styret som kan rekvirere vaktmesterfirmaet til å utføre tjenester på vegne av sameiet. Beboere som ønsker å bruke vaktmesterfirmaet til private oppdrag, må selv betale for dette.

Styret kan organisere og invitere til dugnader ved behov.



5.2 FELLESOMRÅDER – INNENDØRS

Det er ikke tillatt å ha annet enn dørmatte utenfor leilighetsdørene i etasjene, fordi alle korridorer og trappeoppganger er definert som rømningsveier. Hensatte sko, sparkesykler, sportsutstyr, avfallsposer og andre gjenstander kan fort bli snublefeller ved brann.

Barnevogner skal ikke henses utenfor leiligheten, men kan gjerne plasseres under trappen nederst i trappeoppgangene, men skal likevel ikke hindre fri ferdsel.

Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale, i bodene eller i fellesareal ellers. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene, i fellesarealer eller i bygningenes kjeller.

Seksjonseiere som foretar reparasjoner, ombygging eller lignende i sin seksjon som fører til at trappeoppgangen blir ekstra skitten, må foreta rengjøring så raskt som mulig.

Dører til bodområder, sykkelparkering og garasjeanlegg skal være låst. Inngangsdørene skal holdes låst og lukket døgnet rundt. Vær særlig observant med tanke på hvem som følger etter deg inn i oppgangene.

Beboerne skal kun slippe inn besøkende som de har til hensikt å slippe inn i egen bolig via porttelefon. Hensikten med porttelefonen er å hindre uvedkommende adgang inn i bygget. Postbud, avisbud og renholdspersonale har egen nøkkel/brikke, og personer som hevder å ha slike funksjoner skal ikke slippes inn via porttelefon.

Det er ikke tillatt å henge opp reklame, meldinger eller liknende i fellesområdene. For dette formål kan man publisere et digitalt oppslag på Vibbo. Det er montert oppslagstavler i hver oppgang. Oppslagstavlene skal fortrinnsvis benyttes av styret til formidling av viktig informasjon fra styret til beboerne.

Reklame / uønsket post skal ikke henses på gulvet ved postkassene eller i fellesarealer, men kastes i avfallsbeholder for papir.

Vinduer i trappeoppganger skal ikke stå åpne om natten og skal bare åpnes for nødvendig lufting. Takiuker skal kun åpnes av vaktmester.

Det er forbudt å røyke i alle av bygningens innendørs fellesarealer inkl. heiser. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter eller kaste snus utomhus og foran inngangene.

Lek i trapperom er ikke tillatt.

Det skal vises varsomhet ved inn- og utflytting. Skade forvoldt på fellesarealer under inn- og utflytting, må erstattes av den som forvolder skaden. Dører til fellesarealer eller heiser skal ikke holdes åpne ved hjelp av pappesker eller andre gjenstander. Det kan skade dørmekanismen og påføre sameiet ekstra kostnader. Uforsvarlig bruk av heisanlegg og dører som fører til servicekostnader vil bli belastet den ansvarlige beboer.

Det varsles av styret på Vibbo i god tid i forveien om at det ryddes i sykler i felles sykkelstativ.

5.3 FELLESOMRÅDER -UTENDØRS

Sameiets utendørs fellesområder skal være til glede og trivsel for alle. Derfor skal det holdes ryddig og fritt for avfall. Vern om plener, beplantning og øvrige grøntarealer.

Fellessområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre, eller kan medføre skade på omgivelsene.

Det oppfordres til å vise hensyn ved bruk av lekeplassen og kvartalshagen, både når det gjelder støynivå og forsøpling.

Kvartalshagen skal være bilfri, først og fremst med tanke på barnas sikkerhet. Bruk av bil, motorsykler og mopeder i kvartalshagen er ikke tillatt. All parkering av motorkjøretøyer på sameiets fellesareal er



forbudt. All transport, også ved flytting og varelevering, skal skje gjennom lovlig parkering i tilstøtende offentlig uteområde eller via garasjeanlegg. "Flyttebil" kan parkere utenfor de faste plassene i garasjeanlegget, kun for å laste av eller på. Slik parkering skal gjøres så raskt som mulig, under oppsyn og parkering skal ikke overstige 15 minutter. Flyttebil må kunne flyttes umiddelbart hvis den står i veien for noen som skal inn eller ut fra sin faste plass. Maksimal høyde på kjøretøy i garasjeanlegg er 2,10 meter.

Det er kun sameiets leverandører (vaktmester, gartner, renhold mv.) som har særskilt tillatelse til å parkere/kjøre i kvartalshagen.

Sameiet har inngått avtale med parkeringselskap som håndhever disse reglene. Borttauing vil skje uten varsel for bileiers regning og risiko.

Sykkelparkering kan skje i sykkelparkeringsrom i garasjen, samt i tilgjengelige sykkelstativ i garasje og utendørs. El-sykler fra ulike utleieaktører, eller sparkesykler, skal ikke henses i kvartalshagen eller på sameiets fellesarealer.

Det er ikke tillatt å mate fugler, dyr eller husdyr på sameiets fellesarealer eller fra private balkonger/terrasser. Dette kan tiltrekke rotter, mus og andre skadedyr.

Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bygningsmassens eksteriør, herunder balkonger/terrasser, påbegynnes. Ved brudd på denne bestemmelsen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier vil bli holdt økonomisk ansvarlig.

Risting/lufting av tøy, sengetøy/dyner eller tepper fra vinduer og balkonger eller i trappeoppgang er ikke tillatt.

6.GARASJEANLEGG OG BODER

De som eier parkeringsplass, har fått tildelt egen parkeringsplass. Det er ingen gjesteplasser i garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av både faste plasser og automatisert systemparkering. Brukere av systemparkeringen plikter å sette seg inn i gjeldende brukerveiledning for systemparkering. Om noen låner ut sin plass til sine gjester eller andre beboere, er eier av plassen selv ansvarlig for å informere om korrekt bruk av systemparkeringen. Bruk **alltid** brikken for å bestille opp din plass, både ved utkjøring og parkering. Å ikke bruke brikken anses som feilbruk, og kan medføre en sikkerhetsrisiko for deg selv og andre. Vær særlig oppmerksom på blokkering av sensorer. Sjekk at det lyser grønt i displayet før du forlater anlegget. Feilparkeringer eller åpenbar feilbruk som medfører utrykning fra serviceselskap, vil bli viderefakturert eier av den aktuelle parkeringsplass. Den enkelte eier av parkeringsplass må selv bekoste lader og montering av lader til El-bil. Arbeidet skal utføres av autorisert installatør.

Den enkelte eier/leietaker av parkeringsplass er forpliktet til å flytte kjøretøy til opplyst tid slik av nødvendig vedlikehold/vask kan bli gjennomført.

Vask, polering og reparasjon av kjøretøy er ikke tillatt på sameiets eiendom.

Parkering av biler, mopeder, motorsykler og tilhengere utenfor angitte plasser er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel. Brudd på denne regelen kan medføre bøter og/eller borttauing for bileiers regning og risiko.

Garasjeportene og alle dører som fører inn til garasjene skal til enhver tid holdes lukket og låst. Garasjeporten/døren må ikke åpnes for uvedkommende. Ved inn- og utkjøring skal det kontrolleres at ingen uvedkommende slippes inn.

Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å leke i garasjeanlegget. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjeanlegget.

Dørene inn til bodarealene skal alltid være låst, selv ved korte fravær. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boder. Det oppfordres til å benytte hengelåser av klasse 2 eller bedre. Sett deg inn i hva din innboforsikring dekker, og dokumenter gjerne med bilder hva du oppbevarer i boden.



Bytting av boder seksjonseierne imellom er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

På grunn av brannforskrift er oppsamling og lagring av eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale på egen parkeringsplass eller i boder ikke tillatt.

Forsøpling i garasje -og bodområdet er forbudt. Vennligst bruk søppelkassene eller ta med avfall hjem.

7. BALKONGER/TERRASSER

Beboere skal holde balkonger og terrasser rene og ryddige, og disse skal ikke brukes til permanent oppbevaring av ting, søppel eller gjenstander som ikke hører naturlig hjemme på en balkong/terrasse.

Innvendig glass på balkonger skal holdes rene av seksjonseier. Utvendig glass vaskes i forbindelse med felles fasadevask bestilt av styret.

Det er strengt forbud å kaste sigaretter, snus eller andre gjenstander ut fra balkongen.

Innglassing av balkong er ikke tillatt. Det tillates heller ikke frosting av glass på balkongen. Skifte av balkonggulv/dekke, montering/fjerning av skillevegger eller rivning/montering av gjerde, skal ikke skje uten styrets skriftlige samtykke.

Utvendige blomsterkasser eller lignende på balkongens gelender er ikke tillatt. Kun en bestemt type spesiallagd flaggholder til balkonger er tillatt og kan bestilles ved henvendelse til styret.

Balkonger må ikke spyles eller vaskes slik at det renner vann ned til naboene.

Klær og annet må ikke henges til tørk fra vinduer eller på utsiden av balkonger og terrasser.

Bruk av gassgrill og elektrisk grill er kun tillatt under forsvarlig bruk. Kullgrill og engangsgriller er ikke tillatt. Ved grilling som forårsaker røyk/os skal beboere påse at de er til minst mulig sjenanse for naboer. Den enkelte seksjonseier er ansvarlig for å oppbevare gass og eventuelt annet brannfarlig materiale på en sikker måte, både i og utenfor grillsesongen.

Det er ikke tillatt å henge opp utebelysning, inkludert sesongbelysning, som i vesentlig grad er til sjenanse for andre beboere. Sesongbelysning (julelys etc.) på balkongrekkverk og lignende tillates kun i perioden fra tidligst 15.november til senest 1.mars. Se ellers retningslinjer for utelys som følger som vedlegg til husordensreglene.

Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering av markiser og utelys på balkonger og terrasser. Disse retningslinjene følger som vedlegg til husordensreglene.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne, eller andre installasjoner på balkong, tak, fasade eller på bygningens konstruksjon ellers.

Parasoller, møbler og annet løsøre som oppbevares på balkonger må være forsvarlig sikret mot vind.

8. AVFALLSHÅNDTERING

Avfall skal håndteres og kastes iht. gjeldende reglement for kildesortering i Oslo kommune.

Avfall skal kastes i sameiets avfallsbeholdere. Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare avfall i egen leilighet inntil avfallsbeholderne er tømt. Tømningen av avfallsbeholderne er basert på normal drift av sameiet. Ved innflytting blir det ofte mye ekstra emballasje. Vi oppfordrer dere til å levere slikt avfall på nærmeste gjenbruksstasjon.

Reduser volumet på avfallet så godt det lar seg gjøre, før det kastes i felles avfallsbeholdere. Papp må deles/kuttes slik at pappen ikke tetter nedkastet. Om et nedkast er fullt/tett, benytt annet nedkast. Som regel er det ledig plass i en av de andre beholderne.

For å unngå skadedyr, må området rundt avfallsbeholderne holdes ryddig.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing, spesialavfall og lignende plikter beboerne selv å frakte til kommunale avfallsanlegg. Det er ikke tillatt å sette fra seg søppel eller annet avfall på



fellesarealene eller ved søppelsjaktene. Slikt avfall nekter renovasjonsetaten å ta med seg, og sameiet må betale ekstra for å få det fjernet. Ved hensatt søppel eller identifiserbar kilde til blokkering av avfallsbeholdere kan det utstedes faktura for sameiets kostnader til seksjonseier.

9. OVEDRDRAGELSE OG UMLEIE AV LEILIGHET

Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til styret. Korttidsutleie (f.eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. All korttidsutleie skal meldes til styret. Ved korttidsutleie skal det meldes fra når, hvor lenge og hvem som skal leie.

All utleie forutsetter at seksjonseier gjør leietaker kjent med sameiets husordensregler før leieforholdet inngås. Seksjonseier må også til enhver tid videreformidle informasjon gitt på Vibbo fra sameiet til sine leietakere.

Seksjonseier er ansvarlig for at leietaker retter seg etter sameiets husordensregler.

10. SKILTING OG NØKLER/BRIKKER

For å opprettholde et godt inntrykk ved inngangspartiene, må alle merke postkassen på lik måte. Det er seksjonseierens ansvar at dette gjøres. Det gjelder også dersom seksjonen leies ut.

Alle navneskilt på postkasser skal ha samme preg og være på plass innen 3 uker etter innflytting. Post-it lapper og håndskrevne lapper er kun tillatt for en kort periode i påvente av skilt. Skiltene skal være hvite med fullt navn i størrelse 58X94 mm, og kan f.eks. bestilles fra Postens skiltbutikk (<https://skiltbutikken.posten.no>).

Det er tillatt å merke postkassene med klistremerke med tekst «Nei til uadressert reklame». Merking som ikke tilfredsstiller kravene, vil bli fjernet uten varsel.

Tap av nøkkelbrikker til fellesareal skal meldes til styret, og tapte brikker må slettes omgående. Nye brikker og nøkler til leiligheter bestilles via skriftlig henvendelse styret. Eier må selv bekoste nye nøkler/brikker. Det er kun seksjonseier som kan bestille nye nøkler/brikker.

11. DYREHOLD

Lufting av husdyr på sameiets fellesarealer er forbudt.

Det er båndtvang hele året på sameiets fellesarealer. Beboere med dyr plikter straks å fjerne dyrets ekskrementer fra sameiets fellesarealer. Posen skal kastes i nærmeste søppelkasse. Unngå også at hunden tisser på benker, lekeapparater, blomsterpotter, hushjørner etc.

Om man har husdyr som ved et uhell, gjør fra seg innendørs i fellesarealer som i heis og gang, plikter eier å rengjøre grundig, straks etter at uhellet har inntruffet. Brudd på denne bestemmelsen anses som mislighold og kan medføre bøter og krav om dekning av sameiets kostnader til ekstra rengjøring.

Ved gjentatte brudd kan dette medføre ytterligere sanksjoner og misligholdsbeføyelser.

12. GJESTELEILIGHETER

Sameiet disponerer to gjesteleiligheter. Disse gjesteleilighetene kan reserveres ved å følge instruksjoner på tema-siden «Gjesteleiligheter» på Vibbo. Gjesteleilighetene er å anse som fellesareal. I tillegg er det etablert egne retningslinjer og betingelser som seksjonseier/leietaker aksepterer ved reservasjon av disse. Det understrekes at beboer som står oppført som leietaker, er ansvarlig for sine gjester gjennom hele leieforholdet, og at disse etterlever husordensreglene.

Leietaker/beboer er selv ansvarlig for grundig utvask. Det er godt med rengjøringsutstyr tilgjengelig i leiligheten. Om det ikke er tilstrekkelig rengjort kan styret bestille utvask og fakturere leietaker/beboer for denne kostnaden.

Brudd på leievilkår vil kunne føre til karantene eller utestengelse fra leieordningen.



13. HMS

Sett deg inn i varslingsystem og branninstruks. Branninstruks henger ved inngangsdørene til hver oppgang og er tilgjengelig på Vibbo.

I hver leilighet er det montert en eller flere brannvarslere i taket. Disse lager høy lyd når alarmen går i leiligheten eller andre steder i blokka. Eventuell avbestilling av alarm fra avbestillingsbryter inne i leiligheten vil stoppe den lokale varslingen og videre hendelsesforløp. Beboer som forsettlig eller uaktsomt utløser brannalarm uten at det foreligger en nødsituasjon vil holdes økonomisk ansvarlig for skader og utgifter som påføres sameiet, herunder utgifter til utrykning fra vaktelskap og brannvesen.

Det er strengt forbudt å koble av brannvarslere i leiligheter, næringslokaler og fellesarealer, knyttet til felles brannvarslingsanlegg. Uautorisert utkobling av hele eller deler av brannvarslingsanlegg vil bli politianmeldt. I tilfelle brann i leilighet eller næringslokale med frakoblet brannvarslere, vil vedkommende bli holdt ansvarlig og erstatningspliktig for alle skader som måtte oppstå i leilighet, næringslokale og tilstøtende arealer. Dette gjelder også for eventuelle personskader. Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat i hver seksjon. Vedlikehold av slukkeutstyr i hver leilighet er seksjonseier/beboer sitt eget ansvar. Ved salg av bolig skal pålagt brannvernustyr stå igjen i boligen.

Gjør deg kjent med rømningsveier. I oppganger og trappehus skal det ikke oppbevares noen gjenstander – disse arealene er rømningsvei i tilfelle brann. Ting som oppbevares i oppganger og trappehus vil uten varsel bli fjernet.

14. SKADER OG FORSIKRING

Seksjonseiers plikt til å vedlikeholde bruksenheten er regulert av sameiets vedtekter, § 11.

Arbeider på bad, toalettrom og kjøkken og i hybler, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte håndverkere. Vannkraner som lekker skal snarest mulig repareres.

Seksjonseier har ikke lov til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiet fellesareal og felles anlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret.

Innvendige endringer i seksjonene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Kun toalettpapir skal kastes i toalettet. For å unngå tette rør, skal ikke annet avfall som Q-tips, våtservietter o.l. kastes i toalettet. Hvis det kastes gjenstander i WC som blokkerer sameiets avløp, kan dette medføre lekkasje av kloakkvann til andre boenheter og fellesarealer. Seksjonseier kan i slike tilfeller bli holdt økonomisk ansvarlig for følgene.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ved skade som dekkes av sameiets bygningsforsikring, skal styret underrettes.

Seksjonseierne/beboere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

15. NÆRINGSSEKSJONER

Næringsseksjonene i sameiet skal utvise ekstra aktsomhet, både for at virksomheten ikke skal virke skjæmmende eller forringende for byggets utseende/eksteriør og for at virksomheten når det gjelder hygiene, støy og lukt ikke skal være til ulempe eller sjenanse for de øvrige seksjoner.

Næringsseksjoner som tilbereder mat, må særskilt iverksette tiltak for å redusere omfanget av sjenerende matlukt. Et slikt tiltak kan være rensende filter på ventilasjonsanlegget. Rensfilter skal skiftes regelmessig. Næringsseksjoner som tilbereder mat, skal til enhver tid holde dører og vinduer lukket slik at matlukt ikke siger ut og er til sjenanse for øvrige seksjonseiere.



Vindusarealer/fasader skal til enhver tid holdes rene og pene.

Alt avfall generert i forbindelse med aktiviteten i næringsseksjonene, skal håndteres forskriftsmessig og separat innen næringsseksjonene.

Næringsseksjoner kan ikke benytte fellesarealer til utplassering av diverse stativer, skilt, søppel o.l. eller som lagerplass for råvarer.

Utvendig møblering/uteservering skal godkjennes av styret og Oslo kommune.

Virksomhetens skilting skal ikke kunne bestå av blinkende lys eller annen belysning som kan sjenere andre seksjonseiere. All skilting, reklame og profilering krever skriftlig forhåndsgodkjenning av styret. All skilting og reklame/profilering skal også ha en profil som står i stil til bygningsmassen ellers. Skiltingen forutsettes også å være i samsvar med den til enhver tid gjeldende offentlig regulering. Håndskrevne eller midlertidige lapper klistret på vinduer eller dører tillates ikke.

Fasadeendringer skal godkjennes av styret. Søknad til offentlig instans rundt bruksendring eller bygningsmessig endring for næringsseksjonene skal først forelegges styret for behandling hvor styret tar stilling til videre prosess.

16. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøtet vedtar eventuell endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



SAK 7 - STYRETS FORSLAG TIL ENDRING OG TILFØYNING AV VEDTEKTER I NYEGAARDSKVARTALET ES

Dagens vedtekter er såkalte «oppstartvedtekter» og er opprettet av utbygger i forbindelse med etablering av sameiet.

Gjeldende vedtekter har i forbindelse med forberedelsene til dette årsmøtet, vært til gjennomlesning hos forretningsfører OBOS. OBOS har bistått styret i formuleringen av de foreslåtte endringer.

Totalt foreslås det syv endringer. De nye formuleringene fremkommer i grønn tekst nedenfor.

- **Endring nr. 1**
§ 2 – kun endring av ett ord: Ordlyd endres fra:
«sameiet vil bestå av» til følgende formulering «sameiet består av»
- **Endring nr. 2**
§ 8 endring i antall krav til styremedlemmer:
Ordlyd endres fra «Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og 2 eller 4 styremedlemmer, med inntil 2 varamedlemmer» til følgende ordlyd:
«Årsmøtet skal velge et styre som består av styreleder og 2 til 4 styremedlemmer, med inntil 2 varamedlemmer».
- **Endring nr. 3**
§ 9.1: følgende tekst tilføyes: *Bruksenheten og fellesareal må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.*
- **Endring nr. 4**
§ 9.2: følgende tekst tilføyes: All skilting, reklame og profilering krever skriftlig forhåndsgodkjenning av styret. All skilting og reklame og profilering skal også ha en profil som står i stil til bygningsmassen ellers.
- **Endring nr. 5**
§9.3: følgende tekst tilføyes: Dyrehold er tiltatt så lenge dette ikke er til urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.
- **Endring nr. 6 - gjelder vannmåler**
Bakgrunn for forslag til endring:
Styret har oppdaget at næringsseksjonene ikke har installert vannmålere. Krav om vannmålere fremkommer ikke av dagens vedtekter.
Følgende tekst foreslås tilføyd vedtekter som ett nytt punkt under §10.4 som følger:
Det er installert energimålere i hver enhet som måler varmt tappevann og radiatoranlegg. Kostnader til fjernvarme fordeles i henhold til målt forbruk. Kostnader til energiservice (avlesning, avregning og fakturering) fordeles likt per seksjon eller målepunkt som avregnes). Det kreves inn et månedlig a-kontobeløp som avregnes i henhold til avtalt periode. Kostnader til fjernvarme som ikke lar seg avregne mot den enkelte seksjon skal fordeles etter brøk.
Nåværende § 10.4 endres til § 10.5
- **Endring nr. 7 – styret gis fullmakt til å fastsette nivå på felleskostnader**
Bakgrunn for forslag til endring:
Dagens vedtekter slår fast at enhver justering av felleskostnader skal skje etter godkjenning av årsmøtet. Dette er en upraktisk løsning da justering av felleskostnader normalt vedtas av styret, i samarbeid med forretningsfører, i forbindelse med budsjettbehandling på høsten. Merk at den foreslåtte nye formulering kun gir styret fullmakt til å fastsette et nivå på

Årsmøte 2023 – styrets forslag til vedtektsendringer

Vedlegg 3

43 av 53

Forslag til nye vedtekter med styrets kommentar.pdf



felleskostnader som skal dekke hver seksjon sin andel av felleskostnader. Det betyr at styret kun kan fastsette et nivå på felleskostnader som gjør at sameiet ikke driver med underskudd. Merk dere videre at styrets handlingsrom begrenses av foreslått ny formulering i § 12 (2) som fastslår følgende: «Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning».

Styret vil understreke at vi har et mål om å holde felleskostnadene så lave som mulig. Dette sikrer vi blant annet ved å være kostnadsbevisste, ved å la utbygger håndtere reklamasjoner, ved å kritisk gjennomgå fakturaer vi mottar samt å innhente flere tilbud når nye avtaler skal inngås.

Gjeldende formulering i § 12:

§ 12 Betaling av fellesutgifter

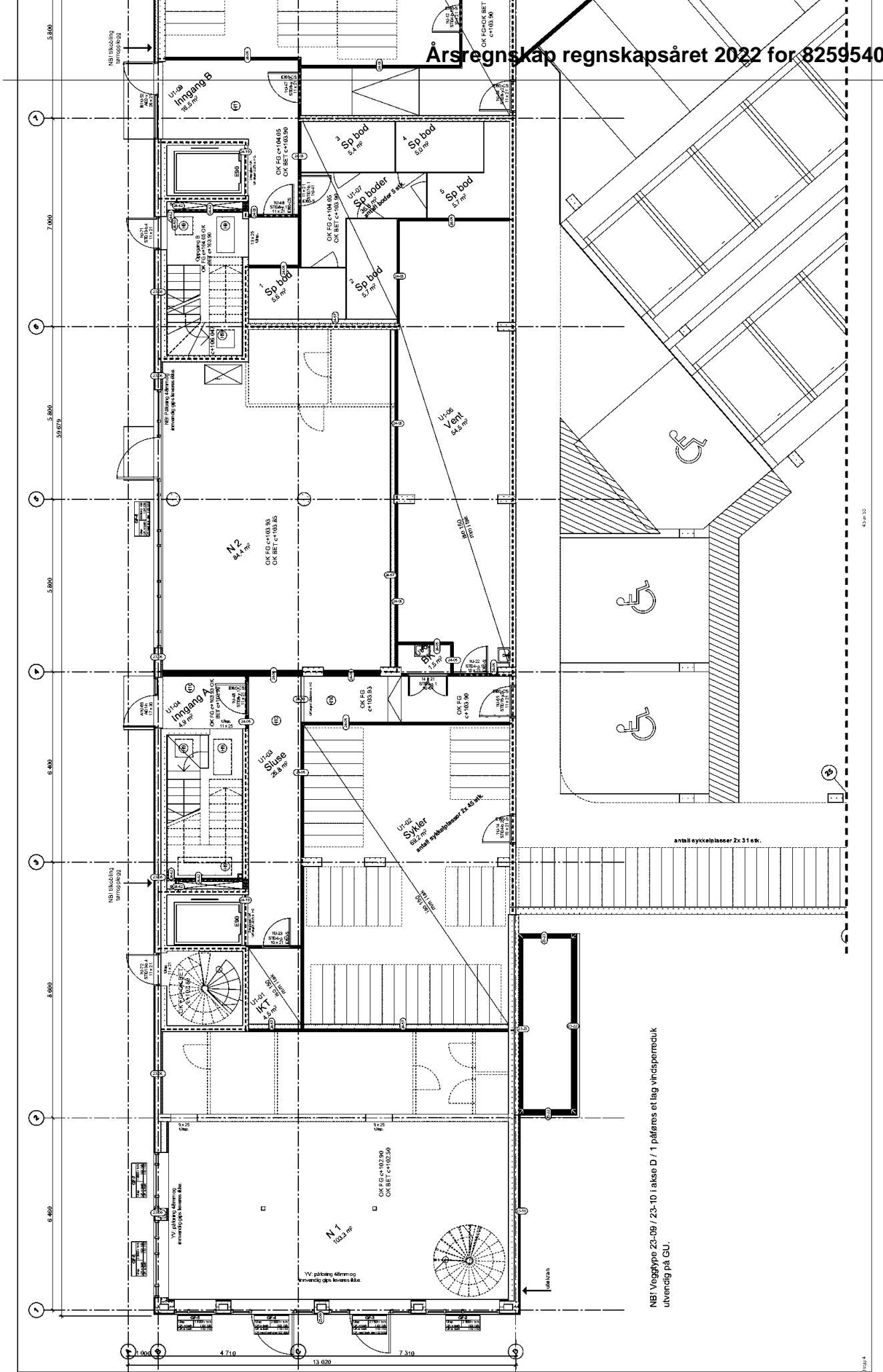
Seksjonseierne skal innbetale forskuddsvis den 1. i hver måned et à kontobeløp til dekning av sin andel av de årlige budsjetterte fellesforpliktelser. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet, slik at de samlede à kontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelle overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à kontobeløp for neste periode. Unnlatelse av å betal fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra den aktuelle seksjonseiers side.

Foreslås endret til:

§ 12 Betaling av fellesutgifter

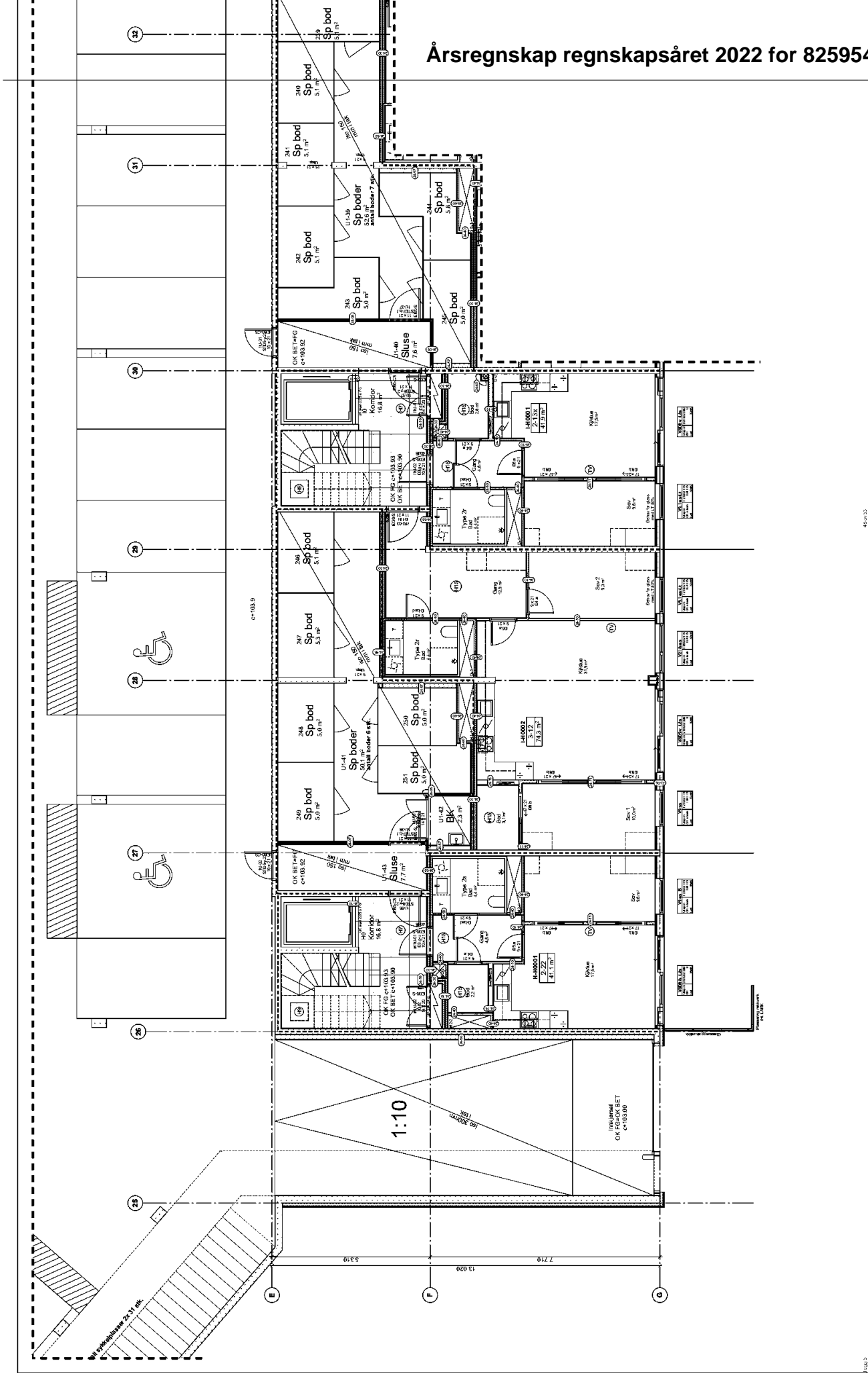
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto.



NBI Veggtype 23-09 / 23-10 i klasse D / 1 påføres et lag vindspærreduk utenpå på GU.

10/12/2024



4.6.2023

10/11/2023



Liv Karin Eidsaunet



+47 46 88 81 49



livkarineidsaunet@icloud.com



Vitaminveien 22, 0483 Oslo

PROFIL

Jeg vil beskrive meg selv som sprudlende, initiativrik og ambisios, med en høy arbeidsmoral og pågangsmot. Gode relasjoner, struktur og orden er verdier jeg setter høyt - både i arbeidshverdagen og private sammenhenger.

Utover dette er jeg fysisk og sosialt aktiv, og engasjerer meg stort i det jeg tar del i. I tillegg er jeg en menneskekjenner med et øye for detaljer, som er opptatt av de og det jeg omgir meg med.

EGENSKAPER



UTADVENDT



SERVICEINNSTILT



KREATIV



ENGASJERT



LAGSPILLER

STUDENTVERV

FAGLIG STUDENTASSISTENT (mai.&jun. 2021)

Veileder for studenter ved førsteåret BA Int.Ark.

SOSIAL STUDENTASSISTENT (2021-2022)

Ansvarlig for org. av sosialt samhold i klassen.



Vedlegg 6
LinkedIn - Liv Karin Eidsaunet

ERFARING

INTERIØRARKITEKT, Metropolis arkitektur & design as (aug. 2022 -)

Fulltid interiørarkitekt. Prosjektarbeid innenfor hospitality og næring.

PRAKTIKANT, Metropolis arkitektur & design as (aug. 2021 - aug. 2022)

Deltid interiørarkitekt/praktikant.

MENTOR STUDENTAMB., Høyskolen Kristiania (aug. 2020 - des. 2021)

Ansvarlig for eget team studentambassadører med opplæring og veiledning. Deltakende i ansettelse av team.

TEAMLEDER, Egon Lillestrøm (sep 2020 - des. 2021)

Del av lederteamet med personalansvar. Kampanjeplanlegging og markedsføringsansvarlig.

STUDENTAMBASSADØR, Høyskolen Kristiania (jan. 2020 - aug. 2020)

Høyskolens ansikt utad bla. på utdanningsmesser og skolebesøk. Kontorarbeid bestående i å besvare mail, chat og telefon, samt ha veiledningssamtaler med interessenter og søkere.

SERVITØR, Egon Lillestrøm (mai 2018 - sep 2020)

Salg og kundeservice. Stengeansvarlig med oppgjør. Deltidsansatt - dag, kveld, helg og høytid.

ALPININSTRUKTØR, Nedre Romerike Alpinklubb (jan. 2016 - mar. 2018)

Instruktør på skiskole for barn i alderen fra 5-11 år. Ansvarlig for planlegging og gjennomføring av økt- og aktivitetsplan samt utvikling og oppfølging av individene.

FOTBALLTRENER, Strømmen IF (mai 2015 - sep. 2015)

Ansvarlig trener på Strømmen Fotballakademi for egen fast gruppe barn/ungdommer i alderen 10-12 år.

TEATERLÆRER, Strømmen Barneteater (feb. 2014 - apr. 2014)

Ansvarlig for planlegging og gjennomføring av selvoppsett teaterstykke med ansvar for egen gruppe barn/ungdommer.

UTDANNING

HØYSKOLEN KRISTIANIA (2019-2022)

Bachelor i Interiørarkitektur

MAILAND VIDEREGÅENDE SKOLE (2016-2019)

Studiespesialiserende med programfag:

Rettslære, Psykologi og Sosialantropologi

BRÅTEJORDET UNGDOMSSKOLE (2013-2016)

47 av 53

Liv Karin Eidsaunet - CV.pdf



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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 4.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.23

Selskapsnummer: 2921 **Selskapsnavn:** Nyegaardskvartalet Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kjersti Hjelset velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Valgkomiteen som består av Ivan Uthus (bosatt i Vitaminveien 16) og Marit Molven Reime (bosatt i Nycoveien 14) signerer protokollen fra årsmøtet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap (inkl. styrets årsberetning)</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes inn ved overføring til egenkapital (det vil si at egenkapitalen reduseres)</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret og valgkomite</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 600 000. Valgkomiteen mottar kr 5.000 pr. medlem</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 6 Styrets forslag til husordensregler

Husordensregler vedtas i henhold til forslag

For

Mot

Sak 7 Styrets forslag til endring av vedtekter

Vedtektene endres i henhold til forslag

For

Mot

Sak 8 Styrets forslag - vurdere salg av gjesteleilighet

Styret gis fullmakt til videre undersøkelser. Endelig beslutning om salg av en gjesteleilighet må tas av et nytt årsmøte med 2/3 flertall.

For

Mot

Sak 9 Styrets forslag - Økning felleskostnader med 10 %

Styrets forslag om 10% økning av felleskostnader vedtas.

For

Mot

Sak 10 Forslag fra seksjonseier - fjerne sandkasse

Fjerne sandkasse

For

Mot

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



Sak 11 Forslag fra seksjonseier - vedtektsendring (tildeling av HC-parkering)

Vedtektene endres i henhold til forslag

For

Mot

Sak 12 Forslag fra seksjonseier - vedtektsendring (regler om dyrehold m.m.)

Vedtektene endres i henhold til forslag

For

Mot

Sak 13 Forslag fra seksjonseier -reservere et område til MC og el-sykler

Reservere et område til MC og el-sykler.

For

Mot

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



Sak 14 Valg av tillitsvalgte (styremedlemmer)

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Dalina Sol - bor i Nycoveien 6 (45 år)
- Eivind Hartvigsen - bor i Nycoveien 8 (32 år)
- Ivan Banasevic - bor i Nycoveien 10 (46 år)
- Liv Karin Eidsaunet - bor i Vitaminveien 22 (22 år)
- Masoud Ebrahimnejad - bor i Vitaminveien 20 (57 år)
- Susann Aanensen - bor i Vitaminveien 16 (26 år)

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Dalina Sol - bor i Nycoveien 6 (45 år)
- Eivind Hartvigsen - bor i Nycoveien 8 (32 år)
- Ivan Banasevic - bor i Nycoveien 10 (46 år)
- Liv Karin Eidsaunet - bor i Vitaminveien 22 (22 år)
- Masoud Ebrahimnejad - bor i Vitaminveien 20 (57 år)
- Susann Aanensen - bor i Vitaminveien 16 (26 år)

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.