



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2021 - 31.12.2021
-------------------------	-------------------------

### Konsern

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

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet:	Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	15.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 745 356	154 774
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 745 356</b>	<b>154 774</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	
Annen driftskostnad		5 747 993	203 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 090 293</b>	<b>203 855</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 655 063</b>	<b>-49 081</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 371	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 371</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		811	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>811</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>560</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 655 623	-49 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 598	
Andre fordringer		308 848	89 457
Sum fordringer		311 446	89 457
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 687	173 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 067 687	173 090
Sum omløpsmidler		2 379 133	262 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 379 133</b>	<b>262 547</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 606 542	
Udekket tap			49 081
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 606 542</b>	<b>-49 081</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 606 542</b>	<b>-49 081</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		605 959	224 104
Annen kortsiktig gjeld		166 632	87 524
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>772 591</b>	<b>311 628</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>772 591</b>	<b>311 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 379 133</b>	<b>262 547</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489670

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 825 954 082  
NYEGAARDSKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 745 356	154 774
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 745 356</b>	<b>154 774</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		342 300	
Annen driftskostnad		5 747 993	203 855
<b>Sum kostnader</b>		<b>6 090 293</b>	<b>203 855</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 655 063</b>	<b>-49 081</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 371	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 371</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		811	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>811</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>560</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 655 623	-49 081
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>



Organisasjonsnr: 825 954 082  
NYEGAARDSKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

## BALANSE

**Beløp i: NOK** **Note** **2021** **2020**

### 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 2 598  
Andre fordringer 308 848 89 457  
Sum fordringer 311 446 89 457

Investeringer  
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter  
og lignende  
Bankinnskudd, kontanter  
og lignende 2 067 687 173 090  
Sum bankinnskudd,  
kontanter og lignende 2 067 687 173 090

Sum omløpsmidler 2 379 133 262 547

**SUM EIENDELER 2 379 133 262 547**

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital  
Annen egenkapital 1 606 542



Udekket tap		49 081
Sum opptjent egenkapital	1 606 542	-49 081
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 606 542</b>	<b>-49 081</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	605 959	224 104
Annen kortsiktig gjeld	166 632	87 524
Sum kortsiktig gjeld	772 591	311 628
<b>Sum gjeld</b>	<b>772 591</b>	<b>311 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>2 379 133</b>	<b>262 547</b>



Organisasjonsnr: 825 954 082  
NYEGAARDSKVARTALET  
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. ANSATTE 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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar. REVISJONSHONORAR Det er ikke betalt eller kostnadsført revisjonshonorar i 2020.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

## Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret





# Årsmøte 2022

Nyegaardskvartalet Es

Digitalt årsmøte avholdes 12. mai - 15. mai 2022

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:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 09:00 og lukker 15. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/2921>

### 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.

### Annen informasjon - Innlevering av stemmeseddel dersom du ikke deltar digitalt.

Stemmesedler leveres i postkassen til Thanuya Sivanantharajah Nycoveien 4.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar
5. Endring av vedtekter § 4 – begrense adgang til korttidsutleie fra 90 til 60 dager
6. Endring av husordensreglene punkt 1 – korttidsutleie skalmeldes til styret
7. Endring i husordensreglementet: Tidsrom for støyende arbeid
8. Vedlikehold og begrensninger for Styret
9. Endring i husordensreglement: Elektriske apparater forbys etter kl. 23.
10. Påbud om nabovarsel ved støyende arbeid
11. Tildel plass for MC-parkering
12. Solcellepanel på taket
13. Uteområder/lekeplass for barn



- 14. Forslag om endring av husordensreglene.
- 15. Betaling av fellesutgifter
- 16. Valgkomite
- 17. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
**Styret i Nyegaardskvartalet Es**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Erik Bjørklund og Sissel Dyrnes signerer protokollen.

### Forslag til vedtak

Erik Bjørklund og Sissel Dyrnes velges.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

1. 2921 Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av styrehonorar

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400 000.

### Styrets innstilling

Styrehonoraret ble av årsmøtet 2021 vedtatt til 300.000 kr. Da hadde sameiet ikke vært i et fullt driftsår. I år foreslås honoraret derfor hevet til 400.000 kr. Styret har valgt å legge seg på mellomsjiktet ut i fra hva som er normalt i et sameie av vår størrelsesorden. Denne informasjonen er innhentet gjennom OBOS.

Styrets arbeid har i hovedsak vært konsentrert omkring følgende saker: elektroniske brikker, oppfølging med næringslokaler, parkeringsanlegget, gjesteleilighetene og ellers daglig drift av sameiet. I snitt bruker styreleder og styremedlemmene godt over 2000 timer i året.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

Sak 5

## Endring av vedtekter § 4 – begrense adgang til korttidsutleie fra 90 til 60 dager

### Forslag fremmet av:

Jon-Henrik Solberg Piela

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunnen for forslaget er at vi har observert at flere leiligheter i vårt sameie er utleid via AirBnB. Det er ønskelig å redusere omfanget av korttidsutleie. Sameiet kan på årsmøtet bestemme med 2/3 flertall at grensen for korttidsutleie skal være 60 dager.

Det må antas at omfattende korttidsutleie medfører større ulempe enn vanlig utleie. Manglende kunnskap om de som leier kan også føre til dårligere bomiljø for øvrige seksjonseiere. De som leier via korttidsutleie vil med sameiets nøkkelsystem ha tilgang til samtlige fellesarealer, oppganger og bodarealer m.m. Dette kan medføre økt risiko for uønskede hendelser som for eks. innbrudd/tyveri. Ved korttidsutleie er det også økt



risiko for festing og bråk. Det er allerede omfattende ordinær utleievirksomhet i vårt sameie og forslaget er ment for å begrense korttidsutleien så langt det er mulig innenfor lovens regler.

Kommentar: når styret skal avgi sin vurdering av forslaget bør styremedlemmer som selv leier ut på korttidsutleie/Airbnb vurdere å ikke delta i behandlingen av styrets innstilling.

### **Styrets innstilling**

Det er alminnelig kjent at mye korttidsutleie av boligseksjoner kan forringe bomiljøet generelt, og spesielt for de som bor fast over tid. Styret deler derfor ønsket om å begrense adgangen til korttidsutleie og støtter det foreliggende forslaget som vi mener er vel begrunnet.

Kommentar: ingen i nåværende styre har/hadde korttidsutleie av sin seksjon da saken ble behandlet.

### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes § 4.3 endres til følgende. «Korttidsutleie (for eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sak 6

## **Endring av husordensreglene punkt 1 – korttidsutleie skalmeldes til styret**

### **Forslag fremmet av:**

Jon-Henrik Solberg Piela

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I dagens husordensregler fremkommer det at korttidsutleie (for eks. Airbnb) ikke skal meldes skriftlig til styret. Vi mener dette medfører risiko for dårligere bomiljø som følge av at styret ikke har oversikt over hvem som til enhver tid bor i sameiet og dermed har tilgang tilsameiets fellesarealer. Det er også vanskelig å komme i kontakt med leietakerne, ved for eks. ved festing/støy om man ikke har kontaktinformasjon til leietakerne.

### **Styrets innstilling**

I dags husordensreglement står det skrevet at langstidsleie skal meldes til Styret. Styret har en oversikt over de som har meldt ifra om dette. Å holde oversikt over korttidsleie



vil begrense kapasiteten og ressursene til Styret ytterligere. Vi ser heller ikke behov for dette, da vi ønsker å gi seksjonseierne frihet til å råde over kortidsleie selv. Styrets innstilling er derfor at dette **ikke** vedtas.

#### **Forslag til vedtak**

All kortidsutleie skal meldes til styret. Ved kortidsutleie skal det meldes fra når, hvor lenge og hvem som skal leie.

Sak 7

## **Endring i husordensreglementet: Tidsrom for støyende arbeid**

#### **Forslag fremmet av:**

Ida Sellereite Fjell

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Dagens bestemmelse: Støyende arbeid (f.eks banking/borring) skal bare skje på hverdager mellom kl. 08-21 og lørdager fra kl. 10-1800. Det skal unngås støyende arbeid på lovpålagt helligdagsfred. Dette inkluderer alle offentlige helligdager og alle søndager. Brudd kan føre til bøtelegginger, jf. Helligdagsfredloven paragraf 6.

Forslag til ny ordlyd: Støyende arbeid (f.eks banking eller boring) skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08-19 og lørdager fra kl. 10-1800. Det skal unngås støyende arbeid på lovpålagt helligdagsfred. Dette inkluderer alle offentlige helligdager og alle søndager. Brudd kan føre til bøtelegginger, jf. Helligdagsfredloven paragraf 6.

#### **Styrets innstilling**

De foreslåtte endringene ligner på de som opprinnelig var skrevet inn i husordensreglementet før årsmøtet i 2021. Gjennom årsmøtet ble det vedtatt med knapt flertall at tidspunktene ble utvidet til slik de står skrevet i dag, mot styrets innstilling til saken.

Styret legger til grunn at behovet for støyende arbeid i forbindelse med innflytting, oppussing og montering av møbler bør være vesentlig mindre på sikt da alle overtagelser og innflyttinger har funnet sted. Videre oppfatter styret at nåværende tidspunkt er til mer ulempe enn fordel for flertallet av beboerne. Spesielt vil småbarnsforeldre oppleve støyende lyd som meget upraktisk da det gjerne forekommer i forbindelse med eller i etterkant av legging av små barn. Denne sårbare beboergruppen er utbredt i sameiet.

På bakgrunn av det ovenstående er styrets innstilling at saken **anbefales vedtatt**.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endring i husordensreglementet: Tidsrom for støyende arbeid
- Mot Endring i husordensreglementet: Tidsrom for støyende arbeid

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Tidsrom for støyende arbeid endres fra kl. 08-21 til kl. 08-19.00 i hverdager.

Tidsrommet for lørdager forblir.

2. Hvis forslag 1 faller ønsker jeg at det subsidiært skal voteres over: Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08.00 og 20.00.

Sak 8

## Vedlikehold og begrensninger for Styret

### Forslag fremmet av:

Olla Berit Svarteberg

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets tilbakemelding i e-post til undertegnede sa klart fra om at styret har fullmakt til å gjennomføre de arbeider/utskiftninger de ønsket å så lenge dette ikke krever 2/3 flertall, kfr. eierseksjonslovens § 49 og § 50. Det betyr altså at styret kan sette i gang vedlikehold/utskiftninger som 65 % av sameierne er uenig i – det kan vel ingen synes er rimelig. I § 50 er 5 % av felleskostnadene brukt som grense for å kreve 2/3 flertall, en vesentlig lavere prosent eller en indeksregulert beløpsbegrensning tas inn i vedtektene. Vedlikehold/utskiftninger hvor tilbudet overstiger disse grensen må forelegges sameierne på ordinært/ekstraordinært årsmøte til avstemming med vanlig flertall.

### Styrets innstilling

Styret velges av årsmøtet og kan treffe alle beslutninger som går inn under vanlig forvaltning, og som årsmøtet ellers beslutter med vanlig flertall. Når det gjelder henvisningen til eierseksjonsloven §§ 49 - 50, gjelder det *tiltak som går ut over vanlig forvaltning*. Vi mener det ligger en stor effektiviseringsgevinst i at lovgiver har gitt Styret vidt mandat i å treffe beslutninger om tiltak som går under vanlig forvaltning. Styret ser ikke behov for en vedtektsendring som regulerer styrets mandat i vanlige forvaltningssaker og støtter **ikke** det fremlagte forslaget. Eierseksjonsloven er ufravikelig. Styret har mandat til å handle innenfor dette.



## **Forslag til vedtak**

Styret utarbeider en ny § i sameiets vedtekter som setter en økonomiskgrense for hvilke vedlikeholdsarbeider og/eller utskiftninger styret kan igangsette uten at de fremlegges for sameierne til avstemming.. Dette gjelder saker som ikke krever 2/3dels flertall. Eventuelle nye vedtekter kan stemmes over digitalt – eller framleggeseinest til neste årsmøte.

Sak 9

## **Endring i husordensreglement: Elektriske apparater forbys etter kl. 23.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I November 2021 gikk det ut en melding fra Elvia om den nye nettleien fra Jan 2022. Da kom Elvia med tipsene om de anbefalte at man bør "legge noe mer av strømforbruket til kveld og natt fra kl 22-06 (..) ". Dette har de blitt kritisert for Oslo Brann og redningsetat da man **ikke** skal ha elektriske apparater på når man sover grunnet brannfaren. Link:- Nettselskapet Elvias sparetips er å legge strømforbruk til natta: - Ikke bruk elektriske apparater når du sover, svarer brannvesenet (vartoslo.no). Med bakgrunn i dette ønsker Styret at elektriske apparater (som f.eks vaskemaskin/tørketrommel) forbys etter kl 23 hver dag.

## **Forslag til vedtak**

Elektriske apparater (som f.eks vaskemaskin/tørketrommel) forbys etter kl 23.

Sak 10

## **Påbud om nabovarsel ved støyende arbeid**

### **Forslag fremmet av:**

Ole Andreas Rydland

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Som barnefamilie har vi opplevd flere ganger at barnet vårt har våknet fra naps pga boring eller hamring. Full forståelse for at folk må gjøre arbeid i hjemmet sitt, men det hadde vært veldig hjelpsomt med et nabovarsel slik at man f.eks kan gå ut på trilletur når man vet det er risiko for støy.

## **Styrets innstilling**



Ifølge dagens husordensregler plikter hver enkelt beboer å sørge for nattero mellom kl. 23:00 og 07:00, både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant, og det skal tas alminnelige hensyn til naboer. Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08.00 og 21:00 og lørdager fra kl. 10.00 til 18.00. Det skal unngås støyende arbeid på lovpålagt helligdagsfred.

Styret oppfatter at beboerne er flinke til å ta hensyn til hverandre, men vi ser at småbarnsfamilier er spesielt sårbare for støy fra boring/arbeid innenfor tillatte tider.

På bakgrunn av dette er styrets innstilling at **forslaget vedtas**.

#### **Forslag til vedtak**

Det må gis nabovarsel på VIBBO ved støyende arbeid.

Sak 11

### **Tildele plass for MC-parkering**

#### **Forslag fremmet av:**

Terje Mjømen

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Årsmøtet i fjor behandlet sak vedr. MC-parkering og Scooter-parkering i garasjeanlegget. Dette ble med flertall nedstemt med bakgrunn av at man ikke ville tape oppstillingsplasser for vanlige sykler.

Eier av MC kunne kjøpt egen parkeringsplass til dette formålet.

Forslagsstiller har parkeringsplass men flåtesystemet er lite egnet til parkering for MC, og ser det heller ikke det som ønskelig at kapasitet på sykkelparkering må forsakes som konsekvens av forslaget. Eksempelvis kan en se på ubrukt areal i trekanten mellom sykkel-parkeringsdør - HC-plasser og oppgang Vitaminveien.

#### **Styrets innstilling**

Det er ingen endring fra årsmøtet i 2021 da styret gikk grundig til verks for å finne muligheter for oppstillingsplass for MC. Styret kom da frem til at det ikke finnes noe ledig areal som ikke går på bekostning av fremkommelighet, andre eieres parkeringsareal eller sykkelplasser. Å se på muligheten på nytt vil ha samme utfall.

Det eneste reelle alternativet er å fjerne sykkelparkering i garasjen, noe som vil være til ulempe for flere beboere enn de som vil kunne dra nytte av løsningen.



Styrets innstilling er derfor fremdeles at saken **ikke støttes**.

### **Forslag til vedtak**

Styret ser på hvilke muligheter en har for å etablere MC-parkering i garasje-anlegget, med forutsetning av at det ikke får negative konsekvenser for oppstillingsplasser for sykler/ vil blokkere adkomst for HC-plasser. Eventuell utleie av parkeringsplass til MC / Scooter vil tilkomme sameiet.

Sak 12

## **Solcellepanel på taket**

### **Forslag fremmet av:**

Antonio Nhat Cao

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Undersøke muligheten og kostnaden for å sette opp solcellepanel på taket til å forsyne felles arealene og enhetene med strøm. Siden det er gode solforhold kan denne løsningen på sikt spare sameiet og seksjonseiere på forbruk av strøm fra ulike nettleverandør.

### **Styrets innstilling**

Styret liker ideen om solcellepanel på taket som en langsiktig investering for å få ned strømkostnader til fellesareal og boligseksjoner. I tillegg fins det et solcelletilskudd som sameiet kan søke om hos Oslo kommune for delvis å dekke rådgivning, kjøp og installasjon av solceller. Det er derfor godt tilrettelagt for å undersøke muligheten og kostnadene for solcellepanel i Nyegaardskvartalet.

Styret anbefaler at **forslaget vedtas**.

### **Forslag til vedtak**

Undersøke muligheten og kostnadene rundt solcellepanel for Nyegaardskvartalet ES



Sak 13

## Uteområder/lekeplass for barn

### Forslag fremmet av:

Ida Fjell

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bor svært mange barn i Nyegaardskvartalet og kvartalshagen brukes av mange. Det er fint med sandkasse og et lekeapparat, men det dekker på langt nær behovet til alle barna og familiene som bruker uteområdene. Husker, trampoline nedfelt i bakken, et lekehus og andre mindre installasjoner kan være aktuelle utvidelser. Med et bredere tilbud til barna, kan man unngå trengsel på det ene klatrestativet som finnes og gjøre fellesområdene til en bedre møteplass for beboerne.

### Styrets innstilling

Styret har, i likhet med forslagsinnstiller, gjort samme observasjon om at det er mange barnefamilier i sameiet som flittig bruker kvartalshagen. Det er fint å se at lekeplassen blir godt brukt og at flere familier samles rundt. Styret er i utgangspunktet positive til å se på muligheten for å utvide lekeplassen og be beboerne om innspill, men med nytt styre som etableres av årsmøtet i 2022 begrenses ressursene til å se på dette innen utgangen av 2022. Å utvide lekeplassen vil også koste sameiet med betydlige ressurser. Med bakgrunn i dette innstiller styret om at forslaget **ikke** vedtas.

### Forslag til vedtak

Styret får i oppdrag å utvide lekeområdet i kvartalshagen, og skal be om innspill fra beboerne til hva man ønsker av lekeapparater. Dette skal gjøres så raskt som mulig og innen utgangen av 2022, med mindre særlige omstendigheter kommer i veien.

Sak 14

## Forslag om endring av husordensreglene.

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Alminnelig praksis er at årsmøtet fastsetter husordensreglementet og at endringer foreslås og fastsettes deretter av årsmøtet. Styret ønsker likevel å foreslå for årsmøtet en endring i vedtektene § 9.3 som gir styret mandat til å endre husordensreglene der det er hensiktsmessig, uten vedtak i årsmøtet. Bakgrunnen for dette er at Styret ønsker å ha muligheten til å gjøre endringer der det er til fellesskapets beste. Et tydelig og praktisk eksempel på dette er at det i November 2021 gikk ut en melding fra Elvia om den nye nettleien fra Jan 2022. Da kom Elvia med tipsene om at de anbefalte at man bør "legge



noe mer av strømforbruket til kveld og natt fra kl 22-06 (..)". Dette har de blitt kritisert av Oslo Brann og redningsetat da man **ikke** skal ha elektriske apparater på når man sover grunnet brannfaren. I slike tilfeller, hvor fellesskapets beste er lagt til grunn, ønsker styret muligheten til endre husordensreglementet ved behov.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektene § 9.3 siste avsnitt får en tilføyelse som følger: Styret kan endre husordensreglene ved særlige behov der fellesskapets interesser er lagt til grunn.

Sak 15

## **Betaling av fellesutgifter**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedtektene til sameiet gjør at justering av fellesutgifter må vedtas på årsmøtet. Dette er uvanlig. Sameiets kostnader vil aldri være stabile. Over tid må det foretas justeringer i fellesutgiftene. Fellesutgiftene skal dekke kostnader forbundet med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte eierseksjon. Dette er typisk utgifter til forretningsførsel, forsikring, kommunale avgifter og kostnader knyttet til vedlikehold og drift av fellesarealene. Et godt eksempel på endring i kostnader er den kraftige økningen i strømprisene de siste månedene. På denne bakgrunnen foreslås det at Styret gis mandat til å gjøre justeringer i fellesutgiftene der det er nødvendig og i samråd med forretningsfører til sameiet.

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektene § 12 endres ved en tilføyelse: Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller av styret

Sak 16

## **Valgkomite**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I sameier er det eierne som velger et styre som skal representere dem og ivareta deres interesser gjennom en god og forsvarlig drift av boligselskapet. Styrets sammensetning er avgjørende for hvor godt de klarer dette arbeidet. Styret velges på årsmøte. Da skal eiere stemme over forskjellige kandidater som de mener bør sitte i styret. Det er mange faktorer som avgjør hvor godt sammensatt styret er. Blant annet må man finne personer med riktig erfaring, evne, kapasitet og vilje. Kombinasjonen av styremedlemmene være



slik at de utfyller hverandre, og ikke minst at de får til å samarbeide på en god måte. Ofte er det dessverre få som stiller til valg, i tillegg til at det er vanskelig for eierne å kjenne alle de forskjellige kandidatene. For å løse dette ønsker Styret å innstille en valgkomite i sameiet.

### **Styrets innstilling**

Valgkomitéens funksjon er i all hovedsak å bistå årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre. De rekrutterer mulige kandidater og kommer med en innstilling til hvem de mener bør sitte i styret. Styret innstiller beboer Ivan Andreas Uthus og Marit Molven Reime som valgkomite i Nyegaardskvartalet ES

### **Forslag til vedtak**

Valgkomite velges for Nyegaardskvartalet ES og vil bestå av beboerne Ivan Andreas Uthus og Marit Molven Reime.

Sak 17

## **Valg av tillitsvalgte**

Hele Styret er på valg i år. Det skal velges 1 styreleder (2 år), 4 styremedlemmer (2 år) og 1 varamedlem (1 år). Presentasjonene av de som stiller til valg er lagt inn som PDF-dokument.

### **Innstilling**

Styrets innstilling ligger vedlagt som PDF. Det bes om at beboerne leser denne nøye, før det stemmes.

Merk at det er to fra samme bosesksjon som stiller (Jon-Henrik Solberg Piela og Rune Fjelleng). Styret ser ikke på dette som en heldig situasjon.

Godt valg!

## **Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jon-Henrik Solberg Piela
- Masoud Ebrahimnejad
- Øystein Olsen

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Erik Bjørklund  
Merknad: Kandidaten har et forbehold rundt sitt kandidatur mot at Jon-Henrik Solberg Piela ikke velges inn i styret.
- Jon-Henrik Solberg Piela
- Masoud Ebrahimnejad
- Rune Fjelleng
- Sissel Dyrnes  
Merknad: Kandidaten har et forbehold rundt sitt kandidatur mot at Jon-Henrik Solberg Piela og/eller Masoud Ebrahimnejad velges inn i Styret. Begges opptreden de siste månedene gjør at kandidaten dessverre ikke har den nødvendige tillit til dem.
- Thanuya Sivanantharajah-Ludt  
Merknad: Kandidaten har et forbehold rundt sitt kandidatur mot at Jon-Henrik Solberg Piela ikke velges inn i styret.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Dag H Starberg
- Ingrid Øygarden

**Vedlegg**

1. Sissel Dyrnes.pdf
2. Erik Bjørklund.pdf
3. Øystein Olsen.pdf
4. Ingrid Øygarden.pdf
5. Dag Starberg.pdf
6. Jon-HenrikSolbergPiela.pdf
7. RuneFjelleng.pdf
8. MasoudEbrahimnejad .pdf
9. Thanuya Sivanantharajah-Ludt.pdf
10. Styrets innstilling til valg av tillitsvalgte 02.05.2022.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Thanuya Sivanantharajah-Ludt	Nycoveien 4
Styremedlem	Erik Bjørklund	Vitaminveien 26
Styremedlem	Sissel Dyrnes	Vitaminveien 16
Styremedlem	Magnus Isaksen Line	Vitaminveien 22
Varamedlem	Petter Pettersen	Granstuveien 23 C

Masoud Ebrahimnejad har fratrudd som styremedlem i perioden.

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Nyegaardskvartalet Es

Sameiet består av 256 seksjoner.

Nyegaardskvartalet Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 825954082, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Nycoveien 4  
Nycoveien 6  
Nycoveien 8  
Nycoveien 10  
Nycoveien 12  
Nycoveien 14  
Nycoveien 16  
Nycoveien 18  
Vitaminveien 14  
Vitaminveien 16  
Vitaminveien 18  
Vitaminveien 20  
Vitaminveien 22  
Vitaminveien 24  
Vitaminveien 26  
Vitaminveien 28

Gårds- og bruksnummer:

77 119

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

Nyegaardskvartalet Es har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

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



Sameiets revisor er BDO AS.

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 7 745 356.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere innkrevde felleskostnader enn forutsatt i budsjett. Andre inntekter består i hovedsak av utleieinntekter.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 6 090 293.

Dette er omtrent som budsjettet.

### Resultat

Årets resultat på kr 1 655 623 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 606 542.

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

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 153 000 til vedlikehold som bl.a. omfatter kostnader til elektroniske brikker og lås i sameiet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

**Energikostnader**

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

**Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nyegaardskvartalet Es.

**Felleskostnader**

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og

Penneo Dokumentnøkkel: JEONJ-N300I-1TM7N-PH8GB-DQ0DE-KOZ6E



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

## Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 avggi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JEONJ-N300I-1TM7N-PH8GB-DQ0DE-K0ZGE



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 618 489	154 774	8 018 000	8 144 000
Ladepunkt		112 067	0	0	0
Andre inntekter	3	14 800	0	0	40 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>7 745 356</b>	<b>154 774</b>	<b>8 018 000</b>	<b>8 184 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	0	-42 000	-56 000
Styrehonorar	5	-300 000	0	-300 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-26 733	0	-20 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-244 585	0	-208 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-59 444	-106 891	-20 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-766 540	-13 043	-1 265 000	-1 153 000
Forsikringer		-412 528	-29 357	-348 000	-514 000
Kommunale avgifter	9	-1 324 210	0	-1 185 000	-1 489 000
Energi/fyring	10	-1 455 331	-21 173	-1 412 000	-1 800 000
TV-anlegg/bredbånd		-627 003	-18 837	-716 000	-972 000
Andre driftskostnader	11	-831 619	-14 554	-593 000	-684 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 090 293</b>	<b>-203 855</b>	<b>-6 109 000</b>	<b>-7 362 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 655 063</b>	<b>-49 081</b>	<b>1 909 000</b>	<b>822 000</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 371	0	0	1 000
Finanskostnader	13	-811	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>560</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 655 623</b>	<b>-49 081</b>	<b>1 909 000</b>	<b>823 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 606 542	0		
Udekket tap		0	-49 081		
Reduksjon udekket tap		49 081	0		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 399	19 443
Kundefordringer		2 598	0
Forskuddsbetalte kostnader		249 115	58 713
Andre kortsiktige fordringer	14	50 334	11 301
Driftskonto OBOS-banken		1 567 272	173 090
Sparekonto OBOS-banken		500 415	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 379 133</b>	<b>262 547</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 379 133</b>	<b>262 547</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	16	1 606 542	0
Udekket tap		0	-49 081
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 606 542</b>	<b>-49 081</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		166 632	55 208
Leverandørgjeld		605 959	224 104
Annen kortsiktig gjeld		0	32 316
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>772 591</b>	<b>311 628</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 379 133</b>	<b>262 547</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Nyegaardskvartalet Eierseksjonssameie

Thanuya Sivanantharajah /s/ Erik Bjørklund /s/ Sissel Dyrnes /s/ Magnus Isaksen Line /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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	5 431 898
Startkapital	1 130 688
TV/bredbånd	715 412
Garasje	297 663
Felleskostnader næring	43 792
Leie tidl.år	-964
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 618 489</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	600
Utleie	14 200
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>14 800</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 496, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 733.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-33 906
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 875
GK Takst & Eiendom AS, befarung	-12 663
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-59 444</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 789
Drift/vedlikehold elektro	-4 451
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 802
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-8 011
Drift/vedlikehold heisanlegg	-242 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-148 014
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-18 723
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-218 501
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-823
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-766 540</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 180 342
Feieavgift	-321
Renovasjonsavgift	-143 548
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 324 210</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-635 858
Fjernvarme	-819 473
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 455 331</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-16 499
Driftsmateriell	-4 328
Vaktmestertjenester	-414 558
Vakthold	-314 612
Andre fremmede tjenester	-23 282
Kontor- og datarekvisita	-1 937
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-496
Andre kontorkostnader	-4 842
Porto	-897
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-38 323
Bank- og kortgebyr	-4 630
Velferdskostnader	-6 217
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-831 619</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	415
Renter bank	0
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	956
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>1 371</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-811
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-811</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	36 250
Viderefakturerte fakturaer	14 084
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>50 334</b>

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-509 241
----------------------------------	----------

<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-509 241</b>
-----------------------	-----------------

Administrasjon	162 500
----------------	---------

Fjernvarme – varmt tappevann	346 741
------------------------------	---------

<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>509 241</b>
----------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser til varmt tappevann 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.

Kostnader til varmt tappevann er stipulert i det endelig avregning ikke er mottatt enda.

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

**NOTE: 16****EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Andel bolig	1 442 870	-55 834
Andel parkering	162 670	6 753
Andel næring	1 001	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>	<b>1 606 542</b>	<b>-49 081</b>



## Annem informasjon om sameiet

### Styrets arbeid

Informasjon om styrets arbeid er vedlagt som eget dokument.

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### Nøkler/skilt

Nøkler til leilighet og elektroniske brikker til fellesareal kan bestilles hos Styret.

### 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.



Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Større vedlikehold og rehabilitering**



Utarbeidet 06.04.2022

## STYRETS ÅRSBERETNING 2021-2022

I henhold til vedtektene skal Styret forvalte sameiets fellesareal og føre tilsyn med at sameiets formål blir oppfylt. Styret har gjennom perioden Juni 2021-Mai 2022 hatt 12 styremøter og 1 ekstraordinært styremøte. I tillegg har hele eller deler av Styret deltatt i møter med OBOS, ulike leverandører og entreprenører, 1 års befaring med utbygger Nordr og entreprenør Veidekke, næringseier og møter med og mellom beboere.

Å forvalte et sameie med over 600 beboerne, 250 bruksenheter, 5 næringslokaler og 1 parkeringsanlegg har tatt tid og ressurser. Store deler av Styrets arbeid i denne perioden har likevel vært å observere og gjøre tiltak slik at bomiljøet og sameiet blir et godt sted å bo uavhengig av livssituasjon. Året 2021-2022 har også vært det året hvor alle beboerne har overtatt leilighetene sine og flyttet inn, blitt kjent med husordensreglementet, vedtektene og Styret, samt at COVID-retningslinjer og tiltak har preget samfunnet.

Styret har også vært opptatt av å fremme et godt bomiljø og oppfordret beboerne til å danne en sosialkomite. Resultatet av dette ble Nyegaardskvartalets første julegrantenning julen 2021. Det har også vært Halloween feiring i gården. Vi har også offisielt åpnet opp gjesteleilighetene og hjemmekontoret for beboerne, noe som har vært flittig i bruk blant beboerne.

Styrets arbeid har hovedsakelig det siste året vært å følge opp reklamasjoner med utbygger og entreprenør, tillatelser fra kommunen og kommunikasjon med Nordr. Styret har også involvert egen takstmann som har gjort vurdering på reklamasjoner som bad, betonggulvet og lekeplass.

Det tar tid å jobbe godt sammen. Samarbeidet i Styret har likevel vært godt. Styreleder har tilstrebet en rettferdig fordeling av arbeidsoppgaver mellom styremedlemmene. Mars 2022 valgte et styremedlem å fratre vervet sitt, noe som resulterte at det kun var 1 varamedlem, 3 styremedlemmer og 1 leder i perioden frem mot årsmøte 2022. Styret har også jevnlig distribuert informasjon til sameierne gjennom nyhetsbrev og benyttet seg i stor grad av VIBBO.

Styrets arbeid har i hovedsak vært konsentrert omkring følgende saker:

### 1) Reklamasjoner og 1 års befaring med utbygger og entreprenør

Gjennom året har Styret fulgt opp og reklamert til utbygger der det har vært nødvendig. Det har til tider vært mer enn 70 reklamasjoner. Februar 2022 og April 2022 ble det gått 1 års befaring sammen med Styret, utbygger, ekstern takstmann og entreprenør.

Alle fellesarealene, tekniske rom og utenomhus har blitt gjennomgått og det har blitt skrevet protokoller hvor eventuelle feil/mangler blir fulgt opp fortløpende.

### 2) Elektroniske låser i gården

I 2021 innhentet Styret tilbud på elektroniske låser i gården. August 2021 vedtok Styret å bytte fra fysiske nøkler til elektroniske låser av sikkerhetsgrunn. Valget falt på Oslo låsservice. Begynnelsen av 2022 har derfor gått til å dele ut brikker til beboerne, tilegne seg kunnskap og følge opp leverandør.

### 3) Næringslokalene

Gjennom 2021 åpnet flere av restaurantene i sameiet. Disse leietakerne har måttet tilpasse seg COVID-retningslinjer og tiltak. Styret har også gitt tilbakemeldinger til eier der det har vært nødvendig, blant annet på søppelhåndteringen, skiltning og ventilasjon. Næringslokalene fikk også ny eier i 2022.



Utarbeidet 06.04.2022

#### **4) Retningslinjer for parkeringsanlegget.**

Garasjeanlegget har til tider vært et av de store sakene Styret har jobbet iherdig med. Det har ikke vært en lett sak og Styret har tidlig i prosessen vært i møte med utbygger, leverandør og advokat for å finne gode og praktiske løsninger. Et av løsningene var blant annet refusjon av udokumenterte krav, engangsutbetaling samt service. Denne vil vi fortsette å jobbe med.

#### **5) Oppfølging av gjesteleilighetene**

I September 2021 og Oktober 2021 åpnet gjesteleilighetene i gården. Vaskingen av leilighetene har vært tillitsbasert for beboerne. Dette har gjort at arbeidet til Styret har mer ressurskrevende. Det kreves arbeid hver uke med å godkjenne bookinger, følge opp avbestillinger, vaskeskjemaer og betaling fra gjestene. Dette har ene og alene vært gjort av Styret.

#### **6) Det dagligdagse arbeidet**

Styret mottar daglig meldinger på VIBBO, telefon eller e-post. Fra Juni 2021 til Mai 2022 har Styret besvart over 1100 meldinger på VIBBO, i tillegg til mange e-poster og telefoner. Styret har etterstrebt å være tilgjengelig for våre beboere.

Styret :// 06.04.2022

## Sissel Dyrnes - Kandidat til styret for Nyegaardskvartalet Es perioden 2022-2024

**Merknad: Kandidaten har et forbehold rundt sitt kandidatur mot at Jon-Henrik Solberg Piela og/eller Masoud Ebrahimnejad velges inn i Styret. Begges opptreden de siste månedene gjør at kandidaten dessverre ikke har den nødvendige tillit til dem.**

Jeg melder meg som kandidat til vervet som styremedlem for perioden 2022 – 2024. Jeg har vært styremedlem også i perioden 2020 – 2022. Jeg ønsker å fortsette av flere grunner. På det personlige plan fordi jeg finner styrearbeidet interessant, utfordrende og meningsfylt. For sameiets del fordi det avtroppende styre har vært og er fremdeles involvert i mange og komplekse saker, og det vil derfor være av stor verdi med en betydelig grad av kontinuitet.

Jeg anser det viktig for styrets arbeid at medlemmene utfyller hverandre mht. kompetanse, alder og erfaring, og at det er jevn fordeling mellom kvinner og menn. Styremedlemmer må ha tillit til hverandre og vise lojalitet til flertallsbeslutninger og hverandre.

Jeg har mye erfaring med styrearbeid fra boligselskapet jeg flyttet fra, der jeg var styreleder i til sammen fem år. Jeg har også i mange år vært styreleder i veilaget i en hyttegrend. Jeg er pensjonist, og er derfor mye tilgjengelig. Som person er jeg strukturert og effektiv, omgjengelig og imøtekommende.

Min utdanning: Cand.mag innen medisinsk teknologi, studium i Helseadministrasjon, og jeg er Bedriftsøkonom BI.

Min arbeidserfaring innbefatter mangeårig undervisning i høgskole, 13 år som norsk/nordisk produksjef i internasjonalt medisinsk selskap, og senest 16 år som seniorrådgiver i Helsedirektoratet der jeg fikk god trening i forvaltning av regelverk.

Jeg bor i Vitaminveien 16 - H0504





### **Søknadstekst valg styremedlem – Erik Bjørklund - Årsmøte 2022**

**Merknad: Kandidaten har et forbehold rundt sitt kandidatur mot at Jon-Henrik Solberg Piela velges inn i Styret.**

Jeg er 34 år gammel, gift og har en datter på 6 måneder. Vi flyttet hit i desember 2020 og trives veldig godt i sameiet. Jeg har lederutdanning og –erfaring gjennom Forsvaret hvor jeg også har jobbet i snart 15 år. Videre har jeg flere års erfaring med ulike former for styrearbeid fra før av.

Gjennom snart to år som styremedlem i Nyegaardskvartalet har jeg hatt gleden av å jobbe med en gjeng svært dyktige og motiverte mennesker. Det har ikke vært mangel på utfordringer, og til tider har arbeidet vært krevende. Likevel er jeg fremdeles motivert for å fremme sameiets felles interesser og er takknemlig for tillitten beboerne har gitt meg. Kombinert med tidligere erfaring opplever jeg nå at jeg er enda bedre rustet kunnskapsmessig for å håndtere to nye år. Jeg vil fortsette å fremme åpenhet, ryddige prosesser og rettferdighet for felleskapets beste.

Dersom jeg vinner deres tillitt på nytt håper å kunne jobbe med flere av de samme menneskene, men jeg ønsker selvsagt også nye medlemmer velkommen. Videre er jeg overbevist om at et godt og sunt arbeidsmiljø er kritisk for å kunne oppnå de beste resultatene for beboerne vi skal representere. Dessverre har jeg grunn til å tro at et slikt miljø er umulig å videreføre dersom enkelte kandidater velges inn. Mitt kandidatur er derfor knyttet til et forbehold om at Jon Henrik Solberg Piela ikke velges inn i styret. Dette forbeholdet har vært en tung avgjørelse å fatte, men er også godt begrunnet.

## Verv som Styreleder til Nyegaardskvartalet ES:



Jeg mener det er svært viktig at vervet besittes av en person som bor i gården vår og siden det (pr 10 mars 2022) har vært ingen respons på vervet stiller jeg som kandidat og er motivert for å fortsette den gode jobben som er påbegynt.

Om meg:

35år ung/gammel, født og oppvokst i Harstad (Troms) hvor jeg bodde til 2008. Vi flyttet til Oslo i 2018, etter 10år i Trondheim. Mai 2021 flyttet vi til Nyegaardskvartalet – Nycoveien 8, i leiligheten bor Line, Lucas(6år), hunden Kaizer og undertegnede.

Erfaring:

Elektroingeniør og EKOM installatør med kompetanse på prosjektering, bygging, drift og vedlikehold. Jobber til daglig som fagleder/ teknisk prosjektleder ved avdeling for Digital og Teknisk ledelse hos HRP AS, jeg er for tiden engasjert i byggingen av Lambertseter Sykehjem - Oslo kommune, Total rehabilitering Filipstad Brygge 1 – Seltor Gruppen, Rehabilitering Schweigaardsgate 15 (Tollboden) – Entra og Ombygging Elvebakken VGS – Aspelin Ramm. Teknisk prosjektleder har ansvar for at tekniske ytelser i prosjektet blir levert til avtalt tid, kost og kvalitet. Ivaretagelse av tekniske krav til det planlagte byggverket gjennom å føre tilsyn og kontroll med alle tekniske ytelser fra entreprenøren i både prosjekterings- og produksjonsfasen. Styremedlem for Husjord Grunneierlag, som forvalter 25500dekar jaktbart terreng, tidligere meddommer i Sør-Trøndelag Tingrett, Styremedlem Honning hagen Grendelag og en rekke andre verv gjennom årene.



## VALG SOM VARAMEDLEM TIL NYEGAARDSKVARTALET ES – ÅRSMØTE 2022:

Jeg flyttet inn i Nyegaardskvartalet februar 2021, og trives veldig godt med valg av bolig og med nabolag! Før innflytting bodde jeg på Solsiden i Nydalen, og var derfor allerede godt kjent med nærområdet - som kan by på det beste av både byliv og nærhet til marka!

Som evt varamedlem vil jeg sørge for holde meg oppdatert og orientert om styrets arbeid slik at jeg også vil kunne påta meg ulike oppgaver for beboernes og fellesskapets beste!

I studietiden på jussen i Oslo var jeg styremedlem og gruppeleder i Amnesty studentnettverk.

Som jurist er jeg løsningsorientert, beslutningsdyktig og kan raskt sette meg inn i ulike problemstillinger og regelverk. Jeg ønsker gjerne å bidra positivt med min kompetanse som evt varamedlem. I jobbsammenheng som politiadvokat har jeg fått høre at jeg er omgjengelig, tydelig, offensiv og faglig oppdatert.

Som person er jeg glad i mennesker og samfunnsengasjert.

Jeg har også et ønske om at Nyegaardskvartalet fortsetter å være det stedet der vi aller helst vil bo!

Ta gjerne kontakt ved evt spørsmål!

Hilsen Ingrid Øygarden





**VALG SOM VARAMEDLEM I NYEGAARDSKVARTALET ES – ÅRSMØTE 2022:**

Privatpraktiserende advokat med mer enn 35 års erfaring med eiendomsforvaltning. Representerer her "Det Nordiske Kompaniet AS", som eier de fem næringsseksjonene på gateplan. Undertegnede innehar en rolle som daglig leder i både Det Nordiske Kompaniet AS og i Mega Eiendom AS, som således forvaltes fra mitt kontor v/T & T Eiendom, og mitt kontor vil med det være kontaktperson for begge sistnevnte selskaper.



**Jon-Henrik Solberg Piela, 46 år – kandidat til vervet som styreleder eller styremedlem**

**Adresse:** Nycoveien 4, 5.etg.

**Utdannelse:** fra BI, bedriftsøkonom, eiendomsmeglerkandidat og etterutdanning i ulike fag herunder kreditt og depot-jus  
**Arbeidserfaring:** 24 års arbeidserfaring innenfor eiendom og bank/finans. For tiden er jeg ansatt som assisterende banksjef i depotavdelingen i Pareto Bank ASA. Her håndterer jeg kontroll og utbetalinger av lån til aktører innenfor eiendomsbransjen samt lån og kreditter til kunder innenfor selskapsfinansiering og shipping. Jeg har tidligere jobbet i ulike roller i DnB, Oslo Pensjonsforsikring og Svea Finans.

**Styreerfaring:** 4 års erfaring som ansattes representant i 2 styrer, hovedmedlem og varavaramedlem

**Jeg synes det er på tide med nye hoder i Styret i vårt sameie.**

**Mine fokusområder (i tillegg til daglig drift) for kommende periode vil være:**

- Reklamasjoner overfor Nordr – dette for å sikre god økonomistyring og lavere vedlikeholdskostnader de kommende årene. Gjennomgå hvilke reklamasjoner som det sittende styret har meldt inn til Nordr.
- Ferdigstillelse og løpende vedlikehold av våre høyt verdsette fellesarealer
- Sørge for at seksjonseierne overholder husordensregler, særlig når det gjelder støy fra leiligheter og balkonger (jeg vet at en del beboere dessverre plages av støy fra fester og musikk)
- Å møte beboerne med jevne mellomrom, og være mottakelig for tilbakemeldinger/kritikk
- Være mottakelig for innspill fra beboerne før vedtak fattes og søke råd eksternt i saker der styrets kompetanse ikke strekker til
- Åpenhet om styrets arbeid, samt å gi god informasjon om pågående saker
- Ha takhøyde for innspill og diskusjoner på VIBBO, ikke være «sensurpoliti»
- Jeg ønsker at det skal være takhøyde for at øvrige seksjonseierne kan diskutere saker og styrets arbeid på sosiale medier, for eksempel på sameiets facebook-gruppe. Jeg er motstander av ethvert forsøk på sensur

**Den aller viktigste jobben for Styret de neste to årene er å sørge for at utestående og eventuelle nye reklamasjoner følges tett opp overfor utbygger Nordr. De neste årene er særdeles viktige for sameiet da vi fremdeles har reklamasjonsrett. Derfor er det spesielt viktig at det reklameres på korrekt måte og til korrekt tid. Da trenger vi handlekraftige personer i vårt styre. Vi trenger personer i styret som har forretningsforståelse og som tør å stå opp mot en sterk motpart som Nordr. Jeg skal sørge for at et nytt styre vil følge opp allerede avdekkede feil og mangler ved fellesarealer samt eventuelle nye saker som ganske sikkert dukker opp.**

Jeg er også veldig opptatt av at husordensreglene følges slik at alle som bor her sikres nødvendig kvelds- og nattero. Nyegaardskvartalet skal være et godt og attraktivt sted å bo for alle. Vedtatte husordensregler må derfor følges av alle, både seksjonseiere og leietakere.

Som person er jeg er opptatt av å lytte til folk rundt meg, samt søke råd og veiledning hos andre før viktige beslutninger tas. Jeg har tro på at man tenker bedre sammen enn hver for oss. Det bor mange kloke beboere i vårt sameie – de skal jeg lytte til. Jeg er videre opptatt av detaljer og vil at det skal se rent og pent ut hos oss. Derfor tar jeg ofte en kveldstur rundt i kvartalet og sjekker om ting er i orden 😊 Av den grunn har jeg og min samboer, Rune Fjelleng, meldt inn mange saker til Styret som dreier seg om mangler ved fellesarealer.

Om sameierne velger meg inn i Styret kan dere være trygge på at jeg står på seksjonseierens sin side. Jeg har STOR respekt for at jeg representerer hver og en av dere. Med meg i Styret får dere en person med høy moral og en som er meget arbeidsom og strukturert. Jeg har bred erfaring fra bank/finans og eiendomsbransjen. Jeg er heller ikke redd for å «si i fra» eller ta en diskusjon med f.eks. Nordr eller andre aktører.

**Ytterligere opplysninger om min motivasjon for styreverv vil jeg publisere i løpet av årsmøtet. Godt valg.**





Hei alle sameiere, jeg stiller som styremedlemskandidat til styret i vårt sameie.

Jeg er utdannet som siviløkonom og har mange års erfaring fra jobb som kontorsjef, administrasjonssjef og økonomisjef. Økonomistyring, budsjettering, kontraktsforhandlinger, anbud, lover, regler o.l. har jeg god erfaring med. Jeg har jobbet tett med et profesjonelt styre i mange år. Jeg forstår styrets ansvar, rolle, mandat og handlingsrom, også opp mot årsmøtet og dere beboere. Som styremedlem vil mitt hovedfokus være å gjøre en best mulig jobb for dere som beboere. Ærlighet og rettferdighet er verdier jeg setter høyt.

I sum vil jeg påstå at jeg har en bakgrunn og kompetanse som ethvert styre trenger, spesielt i et nyopprettet sameie som vårt. Samtidig har jeg et nettverk med god kompetanse fra styrelederarbeid i andre sameier og kontakter med god byggerfaring. Dette nettverket planlegger jeg å bruke ved behov, til deres fordel.

Av viktige saker for meg kan nevnes:

- De første årene er det spesielt viktig å følge opp reklamasjoner, for å unngå store og unødvendige utgifter i fremtiden. Her er det fortsatt mye jobb som gjenstår, og vi trenger et handlekraftig og proaktivt styre som kan ta de tøffe kampene med sterke motparter som utbygger og andre leverandører som ikke leverer som avtalt.
- Større saker skal til årsmøtet (så sant de ikke helt åpenbart faller inn under styrets ansvar. Er det den minste tvil, **skal** saken til årsmøtet). Ingen store vedtak skal fattes basert på innspill fra enkeltbeboere. Hele sameiet skal høres. Fellesskapet og flertallet trumfer særinteresser!
- Beboere skal få tilstrekkelig informasjon, til riktig tid. Og etterlyser dere mer, skal dere få det. Åpenhet om beslutninger bør være en selvfølge.
- Jeg er opptatt av at alle beboere skal bli møtt med respekt når de kontakter styret, og jeg ønsker et styre som ser nytten av å lytte til sameiet.
- Ingen beboere skal måtte flytte på grunn av støyp problemer.
- Jeg vil bidra til en god kultur i styret, hvor ryddighet og profesjonalitet står høyt. Et styre hvor alle stemmer blir hørt og får brukt sin kompetanse. Et styre som søker gode kompromisser og løsninger, til beste for alle. Samtidig som vi skal være ydmyke nok til å erkjenne at vi ikke vet alt, og søker hjelp og råd når det trengs.
- Jeg vil spille på lag med beboerne, lytte til deres innspill og gjøre en god jobb for alle beboerne.

Jeg har planlagt å bli boende i vårt flotte sameie i mange år, og har et stort engasjement for å gjøre sameiet til et best mulig sted å bo – nå og i fremtiden.

For ryddighets skyld gjør jeg oppmerksom på at min samboer, Jon-Henrik Piela, stiller både som styreleder og styremedlem.

Takk for at jeg fikk låne din tid. Godt valg.



Med dette melder jeg meg som kandidat til vervet både Styreleder og styremedlem. Jeg har mange år ledererfaring i Oslo kommune og skal bruke min kompetanse for å fremme sameiets interesse ved å ha en åpen og ærlig kommunikasjon med beboerne gjennom et serviceinstilt styre som kan også aktiv bidra til trivsel og samhold.

**VALG SOM STYREMEDLEM I NYEGAARDSKVARTALET ES:**

**Merknad:** Kandidaten har et forbehold rundt sitt kandidatur mot at Jon-Henrik Solberg Piela velges inn i Styret.

Mitt navn er Thanuya Sivanantharajah-Ludt og jeg bor i Nycoveien 4 sammen med min mann Fredrik. Jeg er utdannet jurist med spesialisering i strafferett og kriminologi. Som person er jeg glad i å reise, ulike kulturer og språk. Det har også påvirket karrierevalgene mine, hvor jeg etter mange år i den humanitære bransjen i utlandet, flyttet til Bergen i 2018.



Høsten 2019 flyttet meg og min mann sammen til Oslo og nærmere bestemt til Bjølsen, hvor jeg også er født og oppvokst. Jeg har de siste to årene vært styreleder for sameiet. Det har på mange måter vært den mest krevende rollen man kan ha i etableringsfasen. Leverandører skal følges opp, Styret skal lære seg å jobbe godt sammen i oppstartsfasen og nærmere 600 beboere skal flytte inn og veiledes. Dette har vært lærerikt, utfordrende og ikke minst tidskrevende til alle døgnets tider.

Med en fulltidsjobb ved siden av har det krevd alt av kapasitet og ressurser. Ofte har jeg tenkt at døgnet burde hatt flere timer, men ettersom det ikke lar seg gjøre, ønsker jeg heller å stille til valg som styremedlem. Det kan også nevnes at jeg har vært styremedlem på våre tidligere bosteder både i Oslo og Bergen.

Jeg mener og tror at det for sameiets sin del er en stor fordel med en overlapp mellom avtroppende og påtroppende styreleder, da man kjenner godt til både eiere, næringsseksjonene, leietakere og prosessene som har vært i de mange og kompleksene sakene. Det er derfor en stor verdi for sameiet å stemme på meg og det kan bidra til å gjøre arbeidet til Styret mer bærekraftig. Jeg ønsker også et mangfoldig Styre i form av kjønn, alder, med/uten barn og ulike erfaringer og kompetanser. Jeg er én av to damer som stiller til valg. Jeg er også av den oppfatning av at det nåværende Styret reflekterer hverandre på en god måte og har jobbet godt sammen, noe som gjenspeiler seg når tre av oss i det nåværende Styre stiller til gjenvalg.

Som styreleder håper og tror jeg at de aller fleste har en oppfattelse at av jeg tar tak i ting, har høy arbeidskapasitet, er løsningsorientert og tilgjengelig. Jeg er også opptatt av verdier som rettferdighet, likestilling og at man tørr å ta del i diskusjoner på en saklig og god måte. Hvis jeg blir valgt inn som styremedlem vil jeg jobbe for en kontinuitet av styrets allerede pågående prosesser, informasjonsflyt opp mot beboere og fortsette å jobbe for at styret gjør beslutninger innenfor Styrets handlingsrom. Det har vært to krevende år med mange prosesser som har vært utenfor styrets kontroll, men jeg håper og tror at du også husker på alt det fine Styret har fått til når du nå stemmer

Godt valg! 😊

## Styrets innstilling til valg av tillitsvalgte

Styret har anledning til å komme med en innstilling til kandidaten(e) de mener er best egnet til å fungere i rollen som styreleder, styremedlem og varamedlem. Dette er spesielt aktuelt når vi per dags dato ikke har en valgkomité på plass.

Da tre av medlemmene fra opprinnelig styre stiller til gjenvalg som styremedlemmer er det problematisk å komme med en innstilling til akkurat dette vervet. Styret velger å derfor å avstå fra dette. Vi ønsker likevel å komme med en klar innstilling til de øvrige vervene; styreleder og varamedlem.

Styrets innstilling til styreleder:

Det har kommet inn tre søknader på vervet som styreleder: Jon-Henrik Solberg Piela, Masoud Ebrahimnejad og Øystein Olsen. **Styrets klare innstilling er at Øystein Olsen velges som styreleder.**

Begrunnelse for innstillingen:

**Jon-Henrik Solberg Piela** sendte inn sitt mulige kandidatur en stund etter at fristen ble forlenget og bekreftet det senere etter oppfølging fra Styret. Presentasjonen ble sendt inn 29.04.22. Jon-Henrik har over tid vist stort engasjement for enkeltsaker Styret har behandlet gjennom ordinær drift av sameiet. Slikt engasjement kan være positivt i et sameie, men dessverre har Styret gjentatte ganger erfart at hensikten verken har vært å bidra eller hjelpe. Hensikten med engasjementet synes heller å være å binde opp ressurser, etterprøve og problematisere avgjørelser og stille Styret i et dårlig lys overfor de øvrige beboerne. Sistnevnte har vært gjort ved å spre feilaktig og selektiv informasjon på et forum Styret har besluttet å ikke engasjere seg i. Jon-Henrik stiller også som kandidat til styremedlemsvervet. *Merknad: Flertallet av kandidatene til styremedlemsvervet har lagt inn et forbehold for sitt kandidatur om at Jon-Henrik ikke velges inn i styret.*

**Masoud Ebrahimnejad** har fungert som styremedlem i inneværende periode, men besluttet å trekke seg fra Styret i mars, helt uten forvarsel og uten begrunnelse. Dette er brudd på § 55 i eierseksjonsloven hvor det står klart ifra om at Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel. I perioden i forkant av dette har Masoud til dels bidratt positivt til gode prosesser internt i Styret og knyttet til drift av sameiet. Beslutningen om å trekke seg mot slutten av perioden er både uforklarlig og uheldig, spesielt kombinert med det faktum at han stiller til valg på nytt bare måneder senere. Masoud har videre fått anledning til å fungere som styreleder i en periode der nåværende styreleder var på 2 ukers ferie. Styret erfarer at Masoud har mye å bidra med i enkeltsaker, men ikke innehar tilstrekkelig engasjement, tid og kompetanse for å bekle et slikt verv på sikt. Masoud stiller også som kandidat til styremedlemsvervet. *Merknad: En av kandidatene til valg som styremedlem har lagt inn et forbehold for sitt kandidatur om at Masoud ikke velges inn i styret.*

**Øystein Olsen** sendte inn sitt kandidatur og presentasjon umiddelbart etter at fristen ble forlenget. Kandidaturet synes å være meget godt begrunnet. Øystein virker både motivert for vervet og har kritisk kompetanse som vil komme svært godt med i styrearbeidet og opp mot reklamasjonene til utbygger og entreprenør. Han har også flere års erfaring med styrearbeid, noe Styret har erfart er viktig for å få frem ulike perspektiver når saker behandles. Sammenlignet med de øvrige kandidatene er Øystein den klart foretrukne kandidaten og er Styrets innstilling til vervet som styreleder.



## Styrets innstilling til varamedlem:

Det har kommet inn to søknader på vervet som varamedlem: Dag H Starberg og Ingrid Øygarden  
**Styrets innstilling er at Ingrid Øygarden velges om varamedlem.**

Begrunnelse for innstillingen:

**Dag H Starberg** representerer og forvalter næringslokalene i sameiet. Dag har mye kompetanse innen eiendomsforvaltning. Likevel mener Styret at alle verv i sameiet bør bekles av faktiske beboere. Videre har Styret dårlig erfaring med representant fra næring i styret i form av manglende engasjement. Ved frafall av styremedlem er det viktig at varamedlemmet har anledning til å stille på kort varsel, noe som best overholdes ved at vedkommende bor i sameiet.

**Ingrid Øygarden** har sendt inn en svært godt begrunnet søknad for sitt kandidatur og er beboer i sameiet. Ingrid er utdannet jurist, og har derfor en kompetanse som tidvis kan komme svært godt med i styrearbeidet. Sammenlignet med de øvrige kandidatene er Ingrid den klart foretrukne kandidaten og er Styrets innstilling til vervet som varamedlem



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 12.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 15.05.22

**Selskapsnummer:** 2921 **Selskapsnavn:** Nyegaardskvartalet Es

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Erik Bjørklund og Sissel Dyrnes velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



**Sak 4 Fastsettelse av styrehonorar**

Styrets godtgjørelse settes til 400 000.

- For  
 Mot

**Sak 5 Endring av vedtekter § 4 – begrense adgang til korttidsutleie fra 90 til 60 dager**

Vedtektenes § 4.3 endres til følgende. «Korttidsutleie (for eks. Airbnb) av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av husordensreglene punkt 1 – korttidsutleie skalmeldes til styret**

All korttidsutleie skal meldes til styret. Ved korttidsutleie skal det meldes fra når, hvor lenge og hvem som skal leie.

- For  
 Mot

**Sak 7 Endring i husordensreglementet: Tidsrom for støyende arbeid**

**a)**

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For endring i husordensreglementet: tidsrom for støyende arbeid  
 Mot endring i husordensreglementet: tidsrom for støyende arbeid

**b)**

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Tidsrom for støyende arbeid endres fra kl. 08-21 til kl. 08-19.00 i hverdager. Tidsrommet for lørdager forblir.  
 Hvis forslag 1 faller ønsker jeg at det subsidiært skal voteres over: Støyende arbeid (som for eksempel banking eller boring), skal bare skje på hverdager mellom klokken kl. 08.00 og 20.00.

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side

**Sak 8 Vedlikehold og begrensninger for Styret**

Styret utarbeider en ny § i sameiets vedtekter som setter en økonomiskgrense for hvilke vedlikeholdsarbeider og/eller utskiftninger styret kan igangsette uten at de fremlegges for sameierne til avstemming.. Dette gjelder saker som ikke krever 2/3dels flertall. Eventuelle nye vedtekter kan stemmes over digitalt – eller framlegges i neste årsmøte.

- For  
 Mot

**Sak 9 Endring i husordensreglement: Elektriske apparater forbys etter kl. 23.**

Elektriske apparater (som f.eks vaskemaskin/tørketrommel) forbys etter kl 23.

- For  
 Mot

**Sak 10 Påbud om nabovarsel ved støyende arbeid**

Det må gis nabovarsel på VIBBO ved støyende arbeid.

- For  
 Mot

**Sak 11 Tildele plass for MC-parkering**

Styret ser på hvilke muligheter en har for å etablere MC-parkering i garasje-anlegget, med forutsetning av at det ikke får negative konsekvenser for oppstillingsplasser for sykler/ vil blokkere adkomst for HC-plasser. Eventuell utleie av parkeringsplass til MC / Scooter vil tilkomme sameiet.

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 12 Solcellepanel på taket**

Undersøke muligheten og kostnadene rundt solcellepanel for Nyegaardskvartalet ES

- For  
 Mot

**Sak 13 Uteområder/lekeplass for barn**

Styret får i oppdrag å utvide lekeområdet i kvartalshagen, og skal be om innspill fra beboerne til hva man ønsker av lekeapparater. Dette skal gjøres så raskt som mulig og innen utgangen av 2022, med mindre særlige omstendigheter kommer i veien.

- For  
 Mot

**Sak 14 Forslag om endring av husordensreglene.**

Vedtektene § 9.3 siste avsnitt får en tilføyelse som følger: Styret kan endre husordensreglene ved særlige behov der fellesskapets interesser er lagt til grunn.

- For  
 Mot

**Sak 15 Betaling av fellesutgifter**

Vedtektene § 12 endres ved en tilføyelse: Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller av styret

- For  
 Mot

**Sak 16 Valgkomite**

Valgkomite velges for Nyegaardskvartalets ES og vil bestå av beboerne Ivan Andreas Uthus og Marit Molven Reime.

- For  
 Mot

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 17 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Jon-Henrik Solberg Piela
- Masoud Ebrahimnejad
- Øystein Olsen

**Styremedlem** (4 skal velges)

- Erik Bjørklund
- Jon-Henrik Solberg Piela
- Masoud Ebrahimnejad
- Rune Fjelleng
- Sissel Dyrnes
- Thanuya Sivanantharajah-Ludt

**Varamedlem** (1 skal velges)

- Dag H Starberg
- Ingrid Øygarden

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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