



Årsmøte 2022

1463 SE Norefjelltunet III



Til seksjonseierne i SE Norefjelltunet III

Velkommen til årsmøte, torsdag 15. september 2022 kl. 17.00 på OBOS.

NB! Ny Adresse: Freserveien 1 i Kværnerbyen.

Møterom: «Jernstøperiet»

Har du ikke anledning til å møtes fysisk, kan møtet følges på Teams.

Styret oppfordrer flest mulig til å delta på møtet.

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i SE Norefjelltunet III
avholdes Velkommen til årsmøte, torsdag 15. september 2022 kl. 17.00 på OBOS

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Krødsherad, 23.08.2022
Styret i SE Norefjelltunet III

Per G Askim/s/ Dag Roar Høgstad/s/ Anders Lunder/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Per G Askim	Fürstlia 34
Styremedlem	Dag Roar Høgstad	Knud Øyens Vei 7 F
Styremedlem	Anders Lunder	Setra Vei 14 C
Varamedlem	Knud Morten Grønn	Skollerudveien 100
Varamedlem	Aksel Johan Tho Hallmo	Frognerveien 26
Varamedlem	Christian Nytvedt	Skådalsveien 1B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

Generelle opplysninger om SE Norefjelltunet III

Sameiet består av 15 seksjoner.

SE Norefjelltunet III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976738357, og ligger i Krødsherad kommune.

Eiendommen har adresse Norefjelltunet 75-79. Parkeringskjeller har adresse Fjellhvilveien 16.

Gårds- og bruksnummer: 209/1

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

SE Norefjelltunet III har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet har ikke revisor.

Styrets arbeid

Det er nå ca 25 år siden Norefjelltunet 3 ble bygget.

Styret opplever at

bygget stadig krever mer vedlikehold i form av beising av yttervegger og maling av vinduslister/karmer.

Mer vedlikehold betyr høyere kostnader.

I 2020 klarte Hesselbergtak å utbedre vannlekkasje i garasjetaket nær porten ved å grave opp og legge ny membran.

Vann inntrengning i bygget og overvann fra takrenner er noe både styret og vår vaktmester følger med på.

Høsten 2021 ble det montert takhatter på husets 5 piper av Bentzen & Søn.

Foranledningen til dette var at vann fra pipe rant ut av feieluker og ødela gulv. Særlig i leilighetene i øverste etasje.

Det foreligger planer om kraftig fortetning med leilighets bygg nær oss og rundt heisanlegget omtalt som Danske bakken.

Styret ved Axel Hallmo kommenterte byggeplanene til både Krødsherrad Kommune og prosjekt selskapet.

Et nytt heisanlegg som både er lenger og har større kapasitet enn nåværende 2 seter er prosjektert.

Vi og flere sameier bygg mener også at det må vies mer oppmerksomhet fra utbyggere for å få lagt til rette for sommer aktiviteter på Norefjell, særlig for barn.

Vannavgift er en stor kostnad for alle sameiere på Norefjell.

Vi støtter og følger med i det arbeid som gjøres mot kommunen for å få redusert kostnadene.

I 2021 besluttet styret å installere en vann måler for hele bygget. Vannmåler for hver eierseksjon ble også vurdert, men av kostnadmessige grunner valgte styret bort en slik løsning.

Forøvrig kan vi fortelle at de medtatte og delvis råtne plattinger foran våre oppganger vil bli erstattet i løpet av høsten.

Styret vurderer også om opprustning og maling av trapp oppganger bør gjøres og er interessert i å få feedback fra sameierne. Kostnaden kr 150 til 200 tusen må veies opp mot nødvendig og oppnådd forbedring.

Når det gjelder renhold av trappeoppganger er styret innstilt på at vi løser dette gjennom egeninnsats.

Det er innkjøpt en industri støvsuger som står i el-skap rommet.

Styret ønsker å motta forslag på personer som kan tenke seg å sitte i styret.

I lys av prisøkninger og vedlikeholdsbehov vil styret foreslå at fellesutgifter økes med 5 %.

Mvh

Styret

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 470 888 i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 615 772.

Det er ca. kr 124 000 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedring av lekkasje på garasjetak (ny membran), montering av pipehatter og vedlikeholdsarbeider i forbindelse med vinduer.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 142 650 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 112 936 og bør styrkes.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

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

Styret har budsjettert med ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med økte energikostnader mot 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 6 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i SE Norefjelltunet III.

Lån

SE Norefjelltunet III 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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	470 888	448 476	471 000	494 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		470 888	448 476	471 000	494 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-423	-423	-423	-500
Styrehonorar	4	-3 000	-3 000	-3 000	-3 000
Forretningsførerhonorar		-46 933	-45 633	-47 000	-49 000
Konsulenthonorar	5	-10 394	-11 681	-10 000	-12 000
Drift og vedlikehold	6	-170 749	-242 492	-70 000	-60 000
Forsikringer		-46 157	-43 720	-43 605	-52 000
Festeavgift		-35 461	-35 461	-35 500	-35 500
Kommunale avgifter	7	-158 320	-154 690	-159 000	-158 000
Energi		-16 971	-12 197	-15 000	-20 000
Andre driftskostnader	8	-127 365	-90 579	-108 500	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-615 772	-639 876	-492 028	-500 000
DRIFTSRESULTAT		-144 884	-191 400	-21 028	-6 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	2 234	2 095	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 234	2 095	0	0
ÅRSRESULTAT		-142 650	-189 305	-21 028	-6 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-142 650	-189 305		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	11 434
Forskuddsbetalte kostnader		57 593	43 122
Driftskonto OBOS-banken		39 981	68 159
Sparekonto OBOS-banken		54 475	154 259
SUM OMLØPSMIDLER		152 049	276 974
<hr/>			
SUM EIENDELER		152 049	276 974
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		112 936	255 586
SUM EGENKAPITAL		112 936	255 586
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 821	19 106
Leverandørgjeld		14 292	133
Annen kortsiktig gjeld		0	2 148
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 113	21 388
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		152 049	276 974
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Krødsherad, 23.08.2022
Styret i Sameiet Norefjelltunet III

Per G Askim/s/

Dag Roar Høgstad/s/

Anders Lunder/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Seksjonsutgifter	470 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	470 888

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-423
SUM PERSONALKOSTNADER	-423

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 3 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 394
SUM KONSULENTHONORAR	-10 394

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-110 585
Drift/vedlikehold VVS	-6 400
Drift/vedlikehold elektro	-1 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 919
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 125
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 220
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-170 749

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 402
Vann- og avløpsavgift	-127 064
Renovasjonsavgift	-27 854
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 320

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader	-938
Lyspærer og sikringer	-1 121
Vaktmestertjenester	-90 578
Snørydding	-21 938
Gressklipping	-4 500
Porto	-185
Bankgebyr	-2 106
Velferdskostnader	-6 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-127 365

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	216
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 018
SUM FINANSINTEKTER	2 234

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Norefjell Vakt- og Hytteservice DA utfører vaktmestertjenester.

Nøkler/skilt

Nøkler/skilt bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Portåpner kan bestilles hos forretningsfører, men kun to stk til hver seksjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2621061. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Malt vinduskarmer øst- og sydvegg	
2020	Installert el-bil ladere	
2020	Skiftet LED lys i oppganger og garasje	
2020	Vedlikehold	Beiset vestveggen Blå ytterdører malt innvendig/utvendig Byttet membran ifm. utbedring av lekkasje i garasje
2017 - 2017	Maling/beising halve bygningsmassen/mur	Malt mur nederst i trappeoppgangen.
2014 - 2014	Maling/beising - feiing av piper	
2013 - 2013	Takrenner+vinduer malt av eierne	2013 Defekt takrenne på nord-vest fasaden. Jordfeilsignaler. Nedgraving av 2 dreneringsrør på syd-øst enden av bygget. Vanninnsig rundt vinduer i leilighet 301. Vinduer trengs å males på utsiden, hver enkelt foretar nødvendig utbedring selv. Total renovering av alle vinduene tas opp på årsmøte 2014.
2012 - 2012	Drenerings- og gravearbeider	
2010 - 2010	Beiset bygningene	



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

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

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