



Årsmøte 2022

7878 Nordby Terrasse Sameie

Til seksjonseierne i Nordby Terrasse Sameie

Velkommen til årsmøte, 26. april 2022 kl. 18:00 i Granheimtunets eldresenter.

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 Nordby Terrasse Sameie 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Nordby Terrasse Sameie
avholdes 26. april 2022 kl. 18:00 i Granheimtunet eldresenter.**

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 FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fra styret: Endring av husordensreglene med vedlegg for garasjen
 - B) Fra styret: Samtykke av 3 kjøpekontrakter for parkeringsplass
- Innkomet forslag A er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlemmer for 1 år
 - a. Hege May Suphammer
 - b. Nina Tokerød

Ski, 01.03.2022

Styret i Nordby Terrasse Sameie

Sævar Berg Gudbergsson Tor Block Jenssen Jan Arne Pederen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte ble et ekstraordinært årsmøte arrangert 27.oktober 2021. Da ble nåværende styre valgt.

Styret

Leder	Sævar Berg Gudbergsson	Nordbyveien 140
Styremedlem	Tor Block Jenssen	Nordbyveien 134
Styremedlem	Jan Arne Pedersen	Nordbyveien 134
Varamedlem	Eric Jones	Damveien 11

Valgkomiteen

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

Generelle opplysninger om Nordby Terrasse Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

Nordby Terrasse Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921538480, og ligger i ÅS kommune med følgende adresse:

Nordbyveien 122
Nordbyveien 124
Nordbyveien 126
Nordbyveien 128
Nordbyveien 130
Nordbyveien 132
Nordbyveien 134
Nordbyveien 136
Nordbyveien 138
Nordbyveien 140
Nordbyveien 142
Nordbyveien 144

Gårds- og bruksnummer:

103 5

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

Nordby Terrasse Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

STYRETS ARBEID.

Innledning

Styrets arbeid reguleres av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjeldende fra 01.01.2018, med senere endringer, og Vedtekter for Nordby Terrasse Boligsameie (se vedlegg bakerst i denne årsrapporten).

Eierseksjonslovens § 56 og 57 og sameiets vedtekter §11 fastsetter styrets oppgaver (se vedlegg til årsrapporten) som er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøte.

Eierseksjonslovens §5 fastslår at: «loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.»

En av de utfordringene det nåværende styret har stått overfor er mangelfull dokumentasjon for styrearbeidet i perioden fra 13. februar 2020 til og med 12. november 2021. I denne perioden foreligger kun 3 styreprotokoller (1/5, 2/6 og 16/6 2021). På styremøtet 16. juni ble det besluttet å stoppe alle nye utgifter samt avholde styremøte i august. Hovedfokus på styremøtet i august skulle være revisjon av budsjett, regnskap og strategi for en streng prioritering av nye utgifter. Videre skulle det fattes vedtak om å sette opp fellesutgiftene fra 1. september.

Dette styremøtet ble ikke avholdt. Konsekvensene av dette ble bl.a. at ett av tre styremedlemmer fratradte styret umiddelbart den 20. august. Ifølge eierseksjonsloven (§56, 3. ledd) og sameiets vedtekter (§11, 3. ledd) hadde sameiet ikke beslutningsdyktig styre, inntil sittende styre ble valgt 27/10. Det finnes ingen skriftlig dokumentasjon på beslutningsprosesser etter 20. august. Ikke ubetydelige nye utgifter ble påført sameiet etter 20. august.

Dette vil nødvendigvis sette sitt preg på dette sittende styre årsrapport. Dette gjelder både regnskap, revisors rapport og styrets årsrapport.

Kort resyme av sameiets historikk.

Styret antar at alle eiere er kjent med at utbygger, «Vari Entreprenør AS», gikk konkurs i juni 2018, bare knapt to måneder etter at Ås kommune hadde gitt midlertidig brukstillatelse. Det stod da igjen my ugjort arbeid som sameiet måtte overta som å sikre bygningene og videreføre arbeidet for endelig brukstillatelse. De beboere som var flyttet inn gjennomførte som dugnad rengjøring av sameiets trappeoppganger, men disse var kun industrivasket. Det tok noe tid og utfordringer for finansiering. I mellomtiden begynte bygningene å skades av vær og vind.

I ekstraordinært årsmøte 2018 og i årsmøte 2019 fikk daværende styre mandat til å ta opp lån i OBOS banken med opp til kr 10.000.000. Årsmøtet i 2020 ga styret tillatelse til ytterligere låneopptak nå kr 2.000.000. Dette ansås som nødvendig for å fullføre arbeid for ferdigstilling og sikre el-bil ladning i garasjen. Det var også behov å sikre eget kapital mot fakturaer fra entreprenører hvor det oppstod tvist om at avtaler var overholdt. Disse er fortsatt omtvistet med totalt krav kr 484.033. I 2020 valgte styret å ikke realisere lånet på kr 2.000.000, for å ha kapital for å kunne betale disse kravene om entreprenør fullførte arbeidet.

I januar 2021 ble kr 700.000 av lånetilsagnet brukt for å finansiere ferdigstilling av utearealer som rekkverk på takterrasse blokk A og ut mot Nordbyveien foran både blokk A og B og legge gress og asfalt rundt bygningene. Dette arbeidet ble utført i regi av sameiets

tiltakshaver, Ingar Pedersen. Han arbeider fortsatt med gjennomføring av resterende arbeider og ferdigstillelse av sameiets bygningsmasse.

Alle utbedringsforslag blir nå, som i perioden 2018-2020, vurdert ut fra et kost/nytte perspektiv. Dette for å holde kostnadene så lave som mulig. (Se ellers årsrapport 2020 for arbeid styrets arbeid i 2019).

Fra tiltakshavers rapport for 2020/2021

I løpet av høsten 2020 og våren 2021 ble arbeider nedenfor ferdig. De er tilknyttet ferdigstillelse av sameiet i samarbeid med arkitektene hos Østavind, som er ansvarlig søker om ferdigstillelse. Kostnader ved disse prosjektene er nå kr 881.550!

- Arbeid utenomhus.
- Beplantning.
- Håndløpere.
- Rekkverk.
- Fasader.
- Reparasjon / regulering av pumpe ved kum i kjeller blokk C.
- Reparasjon av fasadeskodder.
- Utskiftning av garasjeport åpning.

Nye prosjekter basert på tidligere styres informasjon på Vibbo (se note 8 i regnskap)

- Påbygg blokk B (se eierseksjonsloven §49).
- Utemøbler på takterrasser A og B, vask og grill på takterrasser blokk B,
- Innkjøp av robot for gressklipp.
- Vannledning for utekraner for vanning av gress og hekk.
(Se styrets kommentar til regnskapstall for drift og vedlikehold note 8.)

Nåværende styres arbeid og planer for 2022 – 2023/2024.

Økonomistyring og tiltaksplanlegging:

Styret har hatt to hoved perspektiv i sitt arbeid:

- a) få kontroll på sameiets økonomi til drift og vedlikehold!
- b) lage planer for å fullføre arbeid for ferdigstillelse av sameiet!

Ifølge revidert regnskap for 2021 har sameiet et årsresultat på kr. -1.881.581. I 2020 var årsresultatet kr 358.070. Overføringer til reduksjon av udekket tap i 2021 er kr 0,-, mens overføring i regnskapet for 2020 var på kr 358.070.

Styrets viktigste oppgave har vært å sikre sameiets budsjett og drift slik at økonomien kommer i balanse i løpet av 2022 med en akseptabel buffer for fremtidige utfordringer og uforutsette utgifter. Styret håndterer derfor alle tiltak og prosjekter med en svært tilbakeholdende og konservativ holdning med det formål å holde kostnadene så lave som mulig.

Praktiske utfordringer:

Utarbeidelse og oppbevaring av dokumentasjon (eierseksjonsloven §6b):

Det har vært et omfattende arbeid å finne frem til og samle alle tilgjengelige dokumenter knyttet til sameiets service- og driftsavtaler fra 2018 til dags dato. I de fleste tilfeller har styret måttet henvende seg til tjenesteleverandører for å få tilsendt kopi av avtaler. Disse er nå lagret i et elektronisk arkiv på styrets nettsider. Styret ønsker at styrearbeidet skal

være mest mulig transparent slik at det er enkelt for eiere å følge med på styrets arbeid. Styret har utarbeidet en liste over de arbeider som står igjen. Noen av disse er knyttet til ferdigstillingen av sameiet. Dette arbeidet vil bli gjennomført etter det hvordan sameiets økonomi er, for å unngå å måtte sette opp felleskostnadene. Hvis det viser seg at sameiet ikke har økonomiske ressurser for eventuelle tiltak, vil disse få en egen økonomi- og fremdriftsplan som vil bli lagt frem på sameiermøte. Et forsiktig estimat for å realisere denne listen, i tillegg til daglig drift- og vedlikehold er nå på ca.kr. 600.000.

Garasjanlegget:

Styret har brukt mye tid på å regulere bruken av parkeringsanlegget. Dette gjelder både gjesteparkeringsplassene, og sameiets parkeringsplasser som ikke er reservert. Styret har erfart at noen beboere har hatt to biler i garasjen. Dette til tross for at hver eierseksjon/leilighet har kun rett til en (1) parkeringsplass i garasjen, og gjesteparkeringen ikke skal benyttes av beboere. Dette har endret seg til det bedre over tid. Det er nå andre eiere som dessverre synes det er vanskelig å akseptere fakta fra kjøpekontrakter om en rett til kun en (1) parkeringsplass av de totalt 40 plassene og at de 7 plassene gjesteparkeringen ikke skal benyttes av beboere.

DRIFTS- og VEDLIKEHOLDSPLAN NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE 2022-2023 / 2024

Nåværende styre mener det er viktig at eiere har oversikt over de prosjekter som er nødvendig å gjennomføre i 2022-2023/2024.

1. El-bil ladere / større trafo, men sameiets strøminntak har begrenset kapasitet (forsiktig økonomisk estimat): Finnes flere løsninger. Oppgradering av infrastruktur uten lader til hver parkeringsplass ca 200.000. I tillegg kostnad pr lader. (Årsmøtevedtak 2019 og 2020).
2. Prospekt for innglassering for balkonger og verandaer i sameiet som sendes kommunen til godkjenning anslått til ca kr 35.000. Dette er en forutsetning for at eiere skal kunne sette i gang med innglassering av egen veranda. (Årsmøtevedtak 2021).
3. Støvete gulv i boder, evt vurdere om vedlikehold gulv: Epoxy gulv i boder bygg A og B ca kr 70.000 + forarbeider ca kr. 15.000
4. Skille mellom boder og nye boder i bygg B. Nye boder ca kr. 45.000 + forarbeider og rivning av trevegger ca kr 20.000.
5. Ferdigstille skilting i sameiets garasje, samt ad brannvern ca kr. 25.000.
6. Avløp og tak over nødutgang i blokk A ut fra garasjen; snekker, betong og stillaser: ca kr 50.000.
7. Reserve pumpe til overfalls brønn i kjeller i bygg C, Ca kr 30.000.
8. Sette opp en post for eventuell branntetting etter div arbeider er forsiktig estimert til ca. kr. 10.000.
9. Utslagsvask og liten varmvannsbereder i teknisk rom i kjelleren i bygg C: ca kr 35.000
10. Utvendig vedlikehold av bygningsmassen i 2023. Vanskelig å gjøre estimat. Her må innhentes tilbud for å kunne vurdere de økonomiske kostnadene mer reelt.

11. Vedlikehold av utearealer, resning og støvsuging i garasje mm. Avhengig av eiernes vilje til dugnad og frivillig arbeid. Tjenester fra mulig ekstern tilbyder vil være mellom 40.000 til 60.000 pr år.
12. Sette opp skjerming rundt verandaer i underetasjen i Blokk C, ettersom disse er uten noen form for vern for innsyn fra trafikk på gangstien foran blokken og fra Nordbyveien. Vanskelig å gjøre estimat. Her må innhentes anbud for å kunne vurdere de økonomiske kostnadene mer reelt.
13. Fornye parkeringskort for eiere og gjester i gjesteparkeringen.

Økonomien til sameiet vil avgjøre hvor raskt tiltakene ovenfor lar seg gjennomføre. Det vil være avgjørende at drifts- og vedlikeholdskostnader holdes etter 2022 budsjettet.

VISJONER for fremtidens strømforbruk: Solcellepanel på taket til bygg C for produksjon av strøm til eget forbruk og salg av overskuddsstrøm. (Det er lov å ha drømmer. Drømmer er til å realiseres!)

STYRETS GENERELLE KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret aksepterer revisors rapport som sier at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld samt finansiell stilling og resultat. Alle fakturaer er indentifisert og ført på valgte drifts-, vedlikeholds og eierkontoer. Eierne bør legge merke til at det ikke foreligger en revisjon i relasjon til å oppfylle planlagt budsjettet for 2021. Revisor har heller ikke vurdert om det er tilstrekkelig og tilgjengelig dokumentasjon for de beslutninger som ligger til grunn for de høye driftskostnadene i 2021. Dette sammenlignet med drifts- og vedlikeholds kostnadene for årene 2018-2020. Revisor har heller ikke verifisert om alle fakturaer har kontrollbare, underliggende bilag som det er et krav før betaling av fakturaer. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Styret er enig i konklusjonen til revisor om at fortsatt er det grunnlag for drift av sameiet. Sameiets budsjett for 2022 er satt opp under denne forutsetning med tillit til revisors arbeid og de bemerkninger styret har nevnt ovenfor, og merknader i enkelte notater til regnskapet.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 796 649. Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning i fellesutgiftene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 397 563. Dette er vesentlig høyere enn budsjetterte kostnader. De høye driftskostnadene skyldes i stor grad nye prosjekter som påbygg på takterrassen på blokk B, møbler på takterrassene på blokk A og B, rørleggerarbeid for utekraner til vanning av gress og hekk, innkjøp av robot til gressklipping og bygningsmateriale knyttet til håndverksarbeidet. Kostnader til disse prosjektene er kr. 630.031,75, men disse prosjektene var ikke inkludert i budsjett arbeidet i januar 2021. De er i regnskapet definert som drifts- og vedlikeholdskostnader og andre driftskostnader.

En relativt stor utgiftspost kr. 409.443,75 er håndverkskostnader knyttet til arbeidet ved prosjekter på takterrassene, gressklipping og diverse reparasjoner i noen eierseksjoner. Bygningsmateriale knyttet til håndverksarbeidet er kr. 109.879,25 til sammen 519.256,75.

I tillegg er det store utgifter til reparasjoner knyttet til skader/fornyelse av sprinkleranlegget i blokk A og B til kr 189.353,00. Sameiets egenandel ved hver meldt skade som forsikringsselskapet har godkjent er kr. 10.000.

Kostnad ved ferdigstilling er kr. 881.550,00

Det har vært vanskelig å kartlegge beslutningsprosessene i forkant til disse prosjektene pga. manglende dokumentasjon. Disse ble ikke besluttet av årsmøte og heller ikke lagt inn i budsjettet for 2021. Prosjektene kan ikke anses som vanlige drifts og vedlikeholdskostnader, og må anses derfor som engangskostnad.

Resultat

Årets resultat kommer frem i resultatregnskapet. Dette viser et underskudd på minus kr. 1 881 581. Dette foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er det ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen kommer frem i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 96 570.

Styreleders kommentarer til regnskapet for 2021:

Styret har signert sameiets årsregnskap for regnskapsåret 2021 og akseptert revisors beretning. Likevel er det grunn til å legge vekt på det at nåværende styre ble valgt i sameiermøte/ekstraordinært årsmøte den 27.10.21. Nåværende styremedlemmer har derfor ikke deltatt i beslutningsprosesser som har bidratt til de høye driftsutgiftene som revisor kommenterer og er redegjort for her foran. De utgifter har oppstått i perioden 1. januar til 31. oktober 2021. Nåværende styre har kun deltatt i beslutninger knyttet til utgifter fra 1 november 2021.

Det har vært vanskelig å kartlegge beslutningsprosessen i forkant til de nye prosjektene pga. manglende dokumentasjon. Disse ble ikke besluttet av årsmøte, og kan slettes ikke anses som vanlige drifts- og vedlikeholds kostnader. Som styret redegjør foran må disse betraktes som engangskostnad.

Høye driftsutgifter i 2021, sammenlignet med tidligere årsregnskap, er først og fremst knyttet til disse nye prosjektene. De har vært igangsatt uten dokumentert begrunnelse slik eierseksjonsloven og sameiets vedtekter har fastsatt. Derfor mener jeg at driftskostnader i 2021 er langt ifra representative for ordinær drift og vedlikehold av sameiet for årene som kommer.

På denne bakgrunn har styret konkludert at det er realistisk å forvente at sameiet kan driftes med de fellesutgifter som er lagt til grunn i styrets budsjett for 2022. Det vil også mest sannsynlig være mulig å realisere flere av de tiltak som styret har listet opp i denne årsrapporten.

Det er overveiende sannsynlig at i løpet av 2022 er det realistisk å forvente at sameiets økonomi vil være sterkere enn den er nå. Hvis styret får fortsatt tillit, vil det avholde sameiermøte i første halvdel av juni og i slutten av september, for å presentere status på sameiets regnskap og gjennomføring av styrets tiltaksplaner.

Styrets første prioritet av kostbare investeringer vil være el-bil ladning i garasjen.

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 75 000 til vedlikehold estimert ut fra kjente størrelser (sprinkleranlegg fornyet i blokk A og B, ikke forventet ytterligere lekkasjer. Avtale med FireSafe om tilsyn og forebyggende arbeid med sprinkleranlegget. Gjennomføring av liste over uferdig arbeid vil være avhengig av at styret klarer å øke buffer i regnskapet.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

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 i 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 105 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordby Terrasse Sameie.

Lån

Nedbetalingslån							
Betegnelsen	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff. IN
OBOS04	98207854611	11 581 707,00	28.02.22	279 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	3,45% flytende rente	3,51% Nei

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til det ovennevnte, samt øvrige forventede og kjente prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Det er ikke tatt høyde for ukjente og uventede prisendringer utover det som var kjent i slutten av desember 2021 og januar 2022. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på mulighet for at det kan bli behov for ca 30% økning av felleskostnadene i løpet av 2022 sammenlignet med 2021. Fra 1. januar 2022 ble fellesutgiftene satt opp med 10% fra desember 2021.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

KAPITALISERING:

Nedbetaling av sameiets lån i OBOS banken på kr. 12.000.000 starter i 2025. For å kunne møte den økning av utgiftene dette vil medføre for felleskostnadene vedtok styret i oktober 2021 at eiere skulle innbetale en månedlig sum fra 1. januar 2022, basert på sameiets fordelingsnøkkel for fellesutgifter. Denne innbetalingen skal skjermes for daglige drifts- og vedlikeholdsutgifter og er tenkt å bidra til at fellesutgifter ikke må plutselig settes vesentlig opp i 2025. Samtidig er dette med på å styrke sameiets økonomiske situasjon på sikt overfor tredje part.

Til årsmøtet i Nordby Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordby Terrasse Boligsameie sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr. 1.881.581. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Ledelsens 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid
Skogly, Roger Norwegian BankID	(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna 03.03.2022 15.22.13

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 538 480, KUNDENR. 7878

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 661 568	1 670 828	1 392 000	2 127 000
Ladepunkt		15 081	0	0	0
Andre inntekter	3	120 000	354 828	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 796 649	2 025 656	1 392 000	2 127 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	10 560	0	-9 870
Styrehonorar	5	-140 000	-40 000	0	-70 000
Revisjonshonorar	6	-5 688	-5 500	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-83 950	-81 740	-85 500	-85 500
Konsulenthonorar	7	-102 133	-148 475	-40 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-2 090 297	-304 780	-205 000	-120 000
Forsikringer		-93 859	-65 440	-70 000	-105 000
Kommunale avgifter	9	-248 619	-229 496	-260 000	-240 000
Energi/fyring		-120 870	-57 723	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-178 013	-176 294	-210 000	-210 000
Andre driftskostnader	10	-314 395	-202 110	-118 000	-104 980
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 397 563	-1 300 999	-1 094 500	-1 126 350
DRIFTSRESULTAT		-1 600 914	724 657	297 500	1 000 650
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	94 761	2 852	0	0
Finanskostnader	12	-375 428	-369 439	-343 000	-742 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-280 667	-366 587	-343 000	-742 000
ÅRSRESULTAT		-1 881 581	358 070	-45 500	258 650
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	358 070		
Udekket tap		-1 881 581	0		

NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 921 538 480, KUNDENR. 7878
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		30 360	16 446
Kundefordringer		9 922	0
Forskuddsbetalte kostnader		34 834	23 601
Andre kortsiktige fordringer	13	2 076	0
Driftskonto OBOS-banken		113 164	583 813
Driftskonto OBOS-banken II		0	9 169
Sparekonto OBOS-banken		7 062	256 662
SUM OMLØPSMIDLER		197 418	889 691
SUM EIENDELER		197 418	889 691
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-11 485 137	-10 021 849
SUM EGENKAPITAL		-11 485 137	-10 021 849
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	11 581 707	10 707 657
SUM LANGSIKTIG GJELD		11 581 707	10 707 657
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 621	6 380
Leverandørgjeld		-193 878	-105 025
Påløpte renter		2 031	1 872
Annen kortsiktig gjeld	17	289 074	300 656
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 848	203 883
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 418	889 691
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Ås, __.__.2022			
Styret i Nordby Terrasse Boligsameie			

Sævar Berg Gudbergsson/s/

Tor Block Jenssen/s/

Jan Arne Pederen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 445 430
Bredbånd	110 400
Kabel-tv	95 520
Parkering	72 000
Lånekostnad 1	30 461
Kapitalinnkalling	-860
Overført kapitalkostnader	-91 383
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 661 568

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av bruksrett. Parkeringsplasser	120 000
SUM ANDRE INNTEKTER	120 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-30 902
Codex AS*	-67 500
Andre konsulenthonorarer	-3 731
SUM KONSULENTHONORAR	-102 133

*Kostnad ved gjennomføring av arbeid knyttet til ferdigstillelse av sameiet

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger***	-1 626 873
'Drift/vedlikehold VVS**	-246 643
Drift/vedlikehold elektro	-63 459
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 256
Drift/vedlikehold brannsikring*	-52 233
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 833
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 090 297

***Engangsutgifter: Påbygg blokk B, takterrasser blokk A og B: Håndverktjenester kr. kr 400.812 (inkl. påbygg og møbler terrasse kr. 59.337), Annet: Arbeid med ferdigstillelse kr. 881.550

**Utekraner kr.85.440; Sameiets del i reparasjoner sprinkleranlegg kr 189. 353!

*Hyret ny leverandør av tilsyn/vedlikehold av brannvernutstyr (sprinkleranlegg + alarm) før opprinnelig leverandørs ansvar var gått ut kr. 52.233.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-154 788
Renovasjonsavgift	-93 831
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-248 619

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell (bygningmateriale)*	-109 813
Renhold ved firmaer	-157 718
Snørydding	-33 047
Andre fremmede tjenester	-8 731
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-846
Porto	-595
Bank- og kortgebyr	-3 146
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 395

*Påbygg blokk B, terrasse møbler takterrasse blokk A og B, diverse materiell til noen leiligheter..

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	902
Andre renteinntekter	93 459
SUM FINANSINTEKTER	94 761

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-375 428
SUM FINANSKOSTNADER	-375 428

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	2 076
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 076

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-10 021 849
Langsiktig fordring	12 000 000
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippending	-11 581 707
Årets resultat	-1 881 581
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-11 485 137

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

obos-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

	-10 707
Opprinnelig 2020	657
	-1 292
Oppkvittert 2021	343
Nedbetalt tidligere	0
	418
Nedbetalt i år	293
	-11 581 707
SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-11 581 707

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Prosjekt mester	-258 790
Gebyrer	70
Påløpte kostnader (strøm desember)	-30 354
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-289 074

Innkomne forslag:

Sak A

Forslag til endringer og presiseringer av husordensregler. Endringsforslaget ligger vedlagt og er markert med rød tekst.

Forslag til vedtak: styrets forslag til endringer av husordensregler vedtas.

Sak B

Godkjenning av kjøpekontrakter for tre (3) kjøpekontrakter av garasjeplass.

- a. Seksjon 25, kjøpekontrakt fra 2020
- b. Seksjon 1, kjøpekontrakt fra 2021
- c. Seksjon 9, kjøpekontrakt fra 2021

Styrets innstilling: kjøpekontraktene vedtas.

Forslag til vedtak: kjøpekontraktene vedtas.

6. Valg av tillitsvalgte

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Sævar Berg Gudbergsson Nordbyveien 140 (seksj.nr 37)

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Tor Jenssen Nordbyveien 134 (seksj.nr 25)

Jan Arne Pedersen Nordbyveien 134 (seksj.nr. 27)

Hege May Suphammer Nordbyveien 134 (seksj.nr 26)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Nina Torkerød Nordbyveien 132 (seksj.nr. 34)

Styret for Nordby Terrasse Boligsameie

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligssameiet 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

Eierseksjonsloven setter den formelle rammen rundt styrets arbeid. Sameiet har også vedtekter som setter ramme for styrearbeid og 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.

Parkering

Sameiet har 40 parkeringsplasser for beboere i garasje hvorav 2 HC-plasser. I tillegg finnes 7 korttidsplasser for gjester som ikke **skal** brukes av eiere/beboere.

Nøkler/skilt

Nøkler til inngangsdører bestilles via styret STYRET

Skilt til postkasse bestilles av eiere / beboer hos leverandør av postkassene. Veiledning er å finne på Vibbo.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6700983. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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 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.

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Energimerking

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

Vedlegg til sak 5 A.

I. HUSORDENSREGLER FOR NORDBY TERRASSE SAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 23.4.2019.

Forslag til endringer på årsmøte 26.04.22

INNLEDNING:

Husordensreglene omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og det boområdet vi eier sammen. De skal synliggjøre det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboere tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor og oppholder seg i sameiet. Det vil vi kunne oppnå dersom reglene følges og vi opptrer hensynsfullt uten å sjenere andre ved å vise hverandre tillit, og lojalt følger de anmodninger og anbefalinger som sameiermøte og styret gir. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av sameiets vedtekter.

RO I LEILIGHETEN:

Beboerne ~~plikter~~ *har ansvar for* å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

*Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. ~~må det vises særlig hensyn,~~ slik at naboers nattesøvn ikke forstyrres. **Høylytt musikk og samtaler** Bruk av musikkanlegg i leilighetene ~~og musikk eller samtale~~ på terrasse og balkong *bør unngås for ikke å sjenere naboer.* ~~, må ikke være så høylytt at det er til sjenanse for naboene.~~*

STØYENDE ARBEIDER:

~~Når det gjelder~~ Oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle handverkere, *utføres på beboers / eiers ansvar og utføres i tråd med ordensreglene.* ~~må det presiseres at det er beboer som er ansvarlig for at entreprenør/handverkere overholder ordensreglene.~~

Beboer / *eier* er ansvarlig for å informere om - og sørge for at vedvarende bruk av støyende redskaper ikke er tillatt *starter* før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl. 09.00 til kl. 17.00. Oppussingsarbeider som medfører bruk av

støyende redskaper ~~må ikke forekomme~~ *bør i størst mulig grad unngås* på søndager / helligdager.

Blokkens beboere / *eiere bør* varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.

Når oppussingen fører til søl i oppgangene eller på andre fellesområder, skal beboer / *eier* sørge for at dette fjernes, om nødvendig *bør* dette gjøres daglig. Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom *søl i oppganger og fellesarealer ikke ryddes, eller blir skadet*. Dette påbudet ikke følges. Ved skader på fellesområder som skyldes beboers oppussing, kan styret belaste beboer for reparasjonskostnadene. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet.

BRANNVARSLING / BRANNSLUKKINGSAPPATER:

Det er installert brannvarsling i alle leilighetene og i fellesarealer. Ved utløst alarm vil det etter 4 minutter varsles brannvesenet, Dersom det er falsk alarm må alarmen avstilles i brannsentralen ved inngangsdørene til hver blokk inne 3 minutter eller dersom man ikke rekker det å ringe 110. Rykke brannvesenet ut til falsk alarm må sameiet betale brannvesenets kostnad. Rykker brannvesenet ut pga. falsk alarm flere enn to ganger til samme eierseksjon, skal seksjonseier betale brannvesenets kostnad.

Veiledning for brannsentralen kan lastes ned fra VIBBO. Der er også veiledning hvordan en skal slå av lyd for forvarsel, noe som indikerer mulig røykutvikling i leiligheten eller bod. Det blinker da rødt lys på en av sensorene i taket. Det er også veiledningshefte inne i brannsentralens skap.

Det skal være brannslukningsapparat i hver leilighet. Det er seksjonseiers ansvar at det finnes og vedlikeholdes.

TV- OG KABELANLEGG:

Sameiet er tilknyttet kabel TV som leveres av Attende (tidligere Viaplay), men Home_Nett er eier og drifter av sameiets felles internettanlegg. Det er ikke anledning til oppsett av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse, eller vegg.

HUSHOLDNINGSAVFALL og søppel:

Det er grovsortering av husholdningsavfall, papir/papp og avfall/matavfall. Alt husholdningsavfall emballeres forsvarlig og legges i anviste beholdere utenfor

garasjeanlegget. Glass og elektrisk avfall skal til gjenvinning (husk MiljøID) og skal ikke kastes i avfallsdunkene. Beboere må følge anvisning for sortering og returavfall. Beboere er selv ansvarlige for at annet avfall blir fjernet. Seksjonseiere har ansvar for å laste ned appen MiljøID eller bestille adgangskort fra Follo Ren for tilgang for til restavfallsplasser for større avfall og spesial avfall som ikke hører hjemme i felles avfallsbeholdere utenfor garasjen.

TØRK AV TØY ETC.:

Tørking av tøy bør skje i egen leilighet, på terrasse eller på balkong, dog ikke høyere enn «rekkeverkshøyde». Teppebanking og liknende rengjøring av leilighet bør unngås ikke skje *over rekkverk* fra terrasse/balkong.

RENHOLD:

Renhold i sameiets oppganger og heiser ivaretas av ekstern renholder firma. Beboere anmodes om i størst mulig grad å børste jord, grus, småsteiner og annen urenheter av skosåler utenfor inngangen for ikke å bære det inn i oppgangen. Det vanskeligjør renhold av gulvbelegg i trappeoppganger, heiser og tepper.

FASADEENDRINGER / BALKONGER ETC.:

Fasademessige endringer kan ikke foretas uten styrets samtykke. Det er ikke anledning til å male underside av balkongene. Når det gjelder fastmonterte fliser på balkong, markiser, utvendige persiener og glassfolie er det kun anledning til å benytte de leverandører/materialer som styret har godkjent. Dette for å sikre lik farge, utforming og materialer. Det er ikke anledning til å montere parabolantennener eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke anledning til å ha hengende blomster eller blomsterkasser utenfor balkong rekkverk. Seksjonseier er ansvarlig for at godkjente gjenstander monteres *mht. styrets vedtak om tillatelse.*

GRILLING:

Det er kun anledning til å benytte elektrisk – eller gassgrill på balkong og terrasse. Men beboerne må ta hensyn til naboer ved grilling. *Engangsgrill og kullgrill tillates ikke.*

BILKJØRING OG PARKERING PÅ GANGVEIER:

Bilkjøring på gangveiene må begrenses til det helt nødvendige. Det *bør* vises *ytterste* aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegelseshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass er tillatt. Motorsykel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Handverkere kan kjøre til inngangen for av - og pålessing, hvoretter kjøretøyet skal parkeres på offentlig vei, *eller ledig plass i gjesteparkeringen i arbeidstiden*. Dette er seksjonseiers ansvar.

BILOPPSTILLINGSPLASSER/GARASEANLEGG (se egne regler for garasjen):

Seksjonseiere har anledning til å kjøpe rett til fast parkeringsplass som da blir merket seksjonen.

Adgang til å åpne garasjedøren bestilles via styret som har ansvar for å bekrefte overfør leverandør at vedkommende er eier/beboer i sameiet.

Fremleie av biloppstillingsplass er kun tillatt til andre som bor i sameiet. Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om hvem som leier plass. Det er heller ikke tillatt å selge biloppstillingsplass man har ervervet, hverken til andre i sameiet, eller til andre utenfor sameiet.

~~[Plass skal kun benyttes til hensettelse av motorkjøretøy.~~

~~Sameiets 7 gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av besøkende og ikke av beboere i sameiet. Parkering uten godkjent p-tillatelse medfører bot og borttauing for eiers risiko og ansvar. Det samme gjelder dersom beboere parkerer på de 7 oppmerkede gjesteplassene, eller dersom gjester som har parkert på gjesteplassene ikke har synlig gjestebevis fra en eierseksjon i ruten. Det vil også bli gitt bøter for parkering på andre seksjonseiers p-plasser, uten respektive seksjonseiers p-tillatelse».]~~

~~SYKLER M.M.: OPPGANGER / KJELLERBODER:~~

~~*Søppelposer, tomme pappesker og lignende ting skal ikke setts i oppganger, inngangspartier, svalganger, ganger utenfor boder eller i garasjen (dette for renhold og å holde rømningsveier frie for hinder). Det skal ikke oppbevares brann / eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lignende gjenstander i kjellerbodene eller garasjen. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i kjellerbodene.*~~

~~*Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser og fellesområder.*~~

Sykler skal settes i sykkelstativ eller egen bod. Ski, dekk og annet skal den enkelte oppbevare i egen bod.

BARNEVOGNER:

Barnevogner skal oppbevares i egen bod. Det er ikke anledning til å la barnevogner stå i inngangsparti eller i den innerste gangen i etasjene.

SKOTØY OG SØPPEL I GANGEN:

Sko skal ikke stå utenfor døren i gangen. Søppelposer skal ikke henges utenfor inngangsdøren.

HUSDØRSNØKLER, POSTKASSER, REKLAME OG LIGNENDE:

Nøkler til inngangsdørene bestilles via styret, på seksjonseiers bekostning. Det er styrets ansvar å bekrefte overfør låseservice at bestiller er eier/beboer i sameiet.

Seksjonseier er ansvarlig for at navneskilt på postkassene er oppdatert til enhver tid og bestiller og betaler nye skilt når det er behov for det. Veiledning for bestilling finnes på VIBBO.

Reklame og annet uønsket post skal ikke etterlates i fellesområdet *eller ved postkassene*. *Beboere har ansvar for å legge det i avfallsbeholderne.*

HUSDYRHOLD:

Det forutsettes at husdyr holdes uten sjenanse for andre. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. *Hvis husdyr luftes på takterrassene eller sameiets utearealer skal dyrenes etterlatenskaper tas med og settes i avfalls beholderne.*

HUSK TOM POSE NÅR DU LUFTER HUNDEN.

DUGNAD:

Det *tas sikte på å* avholde inntil 2 dugnader pr år. *Styret tar initiativ til dugnad, noe som kan være med å redusere sameiets driftsutgifter.*

KLAGER:

Klager skal være skriftlige, undertegnet og sendes styret på e-post, eller via «beskjed til styret» på VIBBO. Klagene skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og / eller vedtektene.

SKADE PÅ FELLESAREALER / TERRASSER / BODER:

Alle er ansvarlige for skader de selv eller deres barn/gjester påfører fellesarealer/terrasser/boder. I slike tilfeller skal den enkelte kontakte styret og selv reparere skaden eller avtale hvordan det skal gjøres. Når skaden er selvforskyldt og/eller forårsaket ved uaktsomhet, må den enkelte seksjonseier selv bære egenandelen ved skader som dekkes av sameiets forsikring.

Beskjeder fra sameiets styre ved skriv eller oppslag, gjelder på lik linje som husordensreglene jfr lov om eierseksjoner.

Vedlegg til Husordensreglene for Nordby Terrasse Boligsameie:

BRUKSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Bruksreglene for garasjeanlegget omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og bistår hverandre ved å vise hensyn ved parkering av biler og generelt bruk av garasjeanlegget.

Sameiet har 40 parkeringsplasser i felles garasje, inkluder to HC-plasser. Det er 7 gjesteplasser som er korttidsparkering for gjester.

Våre parkeringsplasser er trange, og derfor er det viktig å vise hensyn ved bruk av parkeringsplassene.

Røyking eller bruk av åpen ilde er ikke tillatt i garasjeanlegget. Brennbart emne og gjenstander, eller avfall, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.

ALMENNE BESTEMMELSER:

Parkeringsplass kan benyttes til følgende:

For registrerte motorkjøretøy som personbil, MC, moped, sykler og sesong registrerte veterankjøretøy. Med varsomhet kan sykler, bildekk, evt. takbokser etc. plasseres bak bilen,

om det ikke medfører at bilen står langt utenfor parkeringsplassen. Disse må lett kunne flyttes mht vask og rens av garasjeanlegget. Det er fordel om disse kan oppbevares i egen bod. Sykler bør fortrinnsvis stå i anviste plasser i garasjens sykkelstativ. Vis hensyn pga lite ekstra plass i garasjen.

1. Hver seksjon / leilighet har bruksrett til kun en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren. Dette er uavhengig av om flere beboere i seksjonen / leiligheten disponerer egen bil.
2. Parkering skal skje så godt innenfor de oppmerkede feltene for vedkommende parkering som det er mulig..
3. Seksjonens / leilighetens parkeringskort skal være godt synlig i bilens frontvindu.
4. Sameiets 7 gjesteparkeringsplasser er bare tiltenkt korttidsparkering for besøkende.
5. Biler på gjesteparkering kan lengst stå sammenhengende i 48 timer.
6. Gjester skal ha gjesteparkeringskort fra eierseksjon godt synlig i frontruten av bilen. Ved spesielle anledninger kan eiere ha flere gjester en dagsstund. Da kan gjester legge skriftlig beskjed fra eier/beboer i frontvinduet. Det er viktig å kunne vise hensyn i slike situasjoner. *Gjester parkere på seksjonseiers / beboers ansvar. Derfor er viktig at gjester har parkeringskort for gjester godt synlig i bilens frontvindu.*
7. Beboere og andre knyttet til seksjon / leilighet som regelmessig oppholder seg i sameiet i lengre eller kortere perioder, anmodes om ikke å bruke gjesteparkeringen, men å benytte parkeringsplasser i nærheten. Det er likevel viktig å kunne også vise hensyn i slike situasjoner om det er ledige plasser i gjesteparkeringen.
8. Gjentakende overtredelse av disse reglene vil medføre bøter kr. 500,- etter en advarsel og ved ytterligere overtredelse vil bilen bli fjernet på seksjonseiers bekostning.
9. Pr dags dato har garasjeanleggets strømmet ikke kapasitet for el-bil ladning utover det som allerede er satt opp. *Derfor er det heller ikke anledning til å benytte sameiets stikkontakter i garasjeanlegget til elektrisk bruk i garasjeanlegget. Det arbeides med å få på plass permanent løsning for el-bil ladning.*

Ifølge boligsameiets vedtekter §2, sjuende ledd, kan styret endre bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene.

Forslag til vedlegg til husordensreglene på sameiets årsmøte 26.04.22.

VEDLEGG TIL ÅRSRAPPORT:

NOEN PARAGRAFER FRA EIERSEKSJONSLOVEN OG SAMEIETS VEDTEKTER SOM SETTER RAMMENE FOR STYRET ARBEID.

Eierseksjonslovens § 56 og 57 og sameiets vedtekter §11 fastsetter styrets oppgaver!

Fra Eierseksjonsloven

§5. Fravikelighet.

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.

§ 32.Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§40. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformålet til annet eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

(OEndret ved lover [4 des 2020 nr. 137](#) (ikr. 1 jan 2021 iflg. res. [4 des 2020 nr. 2591](#)), [11 mai 2021 nr. 37](#) (ikr. 1 juli 2021 iflg. [res. 11 mai 2021 nr. 1542](#)).

§ 56. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styrer som består av alle seksjonseierne, jf. § 54 annet ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 52, og styret er beslutningsdyktig når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene, er til stede.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de deltakende styremedlemmene skal signere protokollen.

§ 57. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§58. Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 59. Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§60. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesarealer og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealer eller forsinket ferdigstilling av disse. Dersom alle seksjonseierne uttrykkelig samtykker til det, kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i felleskap.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle seksjonseierne i saker nevnt i første ledd, annet og tredje punktum. Er det ikke valgt styreleder kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjeperson innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og derfor ville være uredelig å påberpe seg avtalen.

Fra sameiets vedtekter § 11, avsnitt 2 og 3:

«Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, sameiermøtets vedtak og ordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker som skal undertegnes. Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Regnskapet følger kalenderår.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.»

7878 Nordby Terrasse Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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