



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 158 242  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
NADDERUDVEIEN 113  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 08.08.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 890158242

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 106 154	2 888 153
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 106 154</b>	<b>2 888 153</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		227 875	220 304
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 009
Annen driftskostnad		2 269 414	2 473 877
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 497 290</b>	<b>2 697 190</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>608 864</b>	<b>190 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 854	3 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 854</b>	<b>3 790</b>
Annen finanskostnad			278
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>278</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 854</b>	<b>3 512</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>614 718</b>	<b>194 475</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>614 718</b>	<b>194 475</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>614 718</b>	<b>194 475</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		614 718	194 475
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>614 718</b>	<b>194 475</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		295	7 790
Andre fordringer		58 394	63 869
Sum fordringer		58 689	71 659
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 400 262	691 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 400 262	691 059
Sum omløpsmidler		1 458 951	762 718
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 458 952</b>	<b>762 719</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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		1 275 363	660 644
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 275 363</b>	<b>660 644</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 275 363</b>	<b>660 644</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		127 456	48 127
Skyldige offentlige avgifter		13 482	13 662
Annen kortsiktig gjeld		42 652	40 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>183 590</b>	<b>102 075</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>183 590</b>	<b>102 075</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 458 952</b>	<b>762 719</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 722182

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 890 158 242  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET  
NADDERUDVEIEN 113  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 07.08.2025



Organisasjonsnr: 890 158 242  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
NADDERUDVEIEN 113

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 106 154	2 888 153
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 106 154</b>	<b>2 888 153</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		227 875	220 304
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			3 009
Annen driftskostnad		2 269 414	2 473 877
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 497 290</b>	<b>2 697 190</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>608 864</b>	<b>190 963</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 854	3 790
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 854</b>	<b>3 790</b>
Annen finanskostnad			278
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>278</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 854</b>	<b>3 512</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>614 718</b>	<b>194 475</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>614 718</b>	<b>194 475</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>614 718</b>	<b>194 475</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		614 718	194 475
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>614 718</b>	<b>194 475</b>



Organisasjonsnr: 890 158 242  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
NADDERUDVEIEN 113

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		295	7 790
Andre fordringer		58 394	63 869
Sum fordringer		58 689	71 659
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 400 262	691 059
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 400 262	691 059
Sum omløpsmidler		1 458 951	762 718
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 458 952</b>	<b>762 719</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 275 363	660 644
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 275 363</b>	<b>660 644</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 275 363</b>	<b>660 644</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	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	127 456	48 127
Skyldige offentlige avgifter	13 482	13 662
Annen kortsiktig gjeld	42 652	40 286
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>183 590</b>	<b>102 075</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>183 590</b>	<b>102 075</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 458 952</b>	<b>762 719</b>



Organisasjonsnr: 890 158 242  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
NADDERUDVEIEN 113

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 7974

EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113



## Velkommen til årsmøte i EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113

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 23. juni kl. 07:00 og lukker 29. juni kl. 23:59.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7974>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsberetning og årsregnskap
5. Veilendende budsjett
6. Fastsettelse av honorarer
7. Innkommet forslag fra Volha Aliferovich
8. Innkommet forslag fra Cristina Agudelo Ospina
9. Valg av tillitsvalgte
10. Brannvern

Med vennlig hilsen,

Styret i EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Harald Thomas Endresen

Sak 2

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Forslag til vedtak  
Ovedia Hansine Soleng Figenschou

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsberetning og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Styrets beretning for årsmøteperioden og årsregnskap 2024 legges frem til godkjenning.



b) Styret foreslår at årets resultat overføres slik:  
kr 100 000 til vedlikeholdsfond  
kr 514 718 til egenkapital

#### Forslag til vedtak

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres med kr 100 000 til vedlikeholdsfond og kr 514 718 til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7974-arsrapport.pdf
2. 7974 Nadderudveien 113 årsregnskap 2024.pdf
3. Sign revisjonsberetning Nadderudveien 113.pdf

Sak 5

### Veilendende budsjett

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrets veiledende budsjett fremgår av høyre kolonne i samme dokument som årsregnskapet. Styrets kommentarer til budsjettet er inntatt på siste side i samme dokument som årsberetningen.

#### Forslag til vedtak

Veiledende budsjett vedtas.

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 som fordeles av styret. Revisor honoreres etter faktura.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000 som fordeles av styret. Revisor honoreres etter faktura.



Sak 7

## Innkomet forslag fra Volha Aliferovich

Forslag fremmet av:

Volha Aliferovich

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sentralvarmen skrus på 15. oktober på høsten.

### Styrets innstilling

Styremedlem Patrick Santos Sørås hadde forfall til det styremøtet som behandlet innkomne forslag.

Varamedlem Volha Aliferovich hadde stemmerett.

Styret var delt i et flertall på 2 som støtter forslaget og et mindretall på 1 som ikke støtter forslaget. Styrets flertall innstiller på at forslaget vedtas.

Styrets flertall besto av Ovedia Hansine Soleng Figenschou og Volha Aliferovich. Styrets flertall mener varmen må settes på før frosten kommer. Det er spesielt kaldt i underetasjen og øverste etasje. Styrets flertall mener at beboere ikke må fryse i leilighetene.

Styrets mindretall besto av Harald Thomas Endresen. Styrets mindretall viser til årsberetningen. Oppstart av sentralvarmeanlegget skjedde ikke før nattefrosten kom. Styret har anbefalt seksjonseierne å supplere med en elektrisk varmeovn, noe som anses lønnsomt for sameiet samlet sett pga. statlig strømstøtte. Det finnes ikke statlig støtte til bioolje. Prisnivået på bioolje påvirkes av det generelle prisnivået for olje. Den urolige situasjonen i Europa gjør det usikkert hvordan prisen vil utvikle seg.

### Forslag til vedtak

Sentralvarmen skrus på 15. oktober på høsten.

Sak 8

## Innkomet forslag fra Cristina Agudelo Ospina

Forslag fremmet av:

Cristina Agudelo Ospina

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

fjor, skrev jeg i forhold til en sak om narkotikamisbruk og til nå har ikke blitt ordnet, tver imot har blitt verre og har negativt påvirket min helse, velvære og livskvalitet. Det er ikke bra for sameiet at slike problemer tar plass, det er skadelig og trygghet må være et prioritert! Jeg anmeldte saken til politiet, den ble henlagt ikke fordi det ble etterforsket, men politiet uttrykte at det er mye kriminalitet i det siste og de må prioritere livstruende saker. Samtidig, understreker politiet og advokat at det er styret sin plikt å ordne den saken. Lukten kommer og gå, fra dag til natt, de forstyrret sovn/hvil, osv, som er basiske rettigheter! Jeg MÅ reagere, fordi jeg har det problemet i nærheten og det sives inn i min leilighet ofte og har økt mye i det siste. De har blitt avhengige. Til og med å spise



bl.a. har blitt en uhyggelig stund med en slik ekkelt lukt. Kan ikke bruk min leil som jeg vil, siden de i overetasje har tatt dette som en rutine <runder av narkotika> over stue, spisestue, soverom, badrom. Når er mye lukt som sives i soverommet, må jeg flytte til stue midt på natta hvis det er litt roligere der, i tilfeller er lukten overalt min seksjon og andre ganger mye ute også i terrasser/korridorer. Dette er helt uakseptabelt. Sikkert at hvis én av dere hadde opplevd det som jeg har gått gjennom, hadde dere var utbrent som jeg har vært!

Det er en bakgrunn med brudd på flere regler fra leiligheten hvor dette kommer fra (217). Fra første dag de flyttet var oppusning natta rundt, 3 fulle men, vodka ble kastet på terrassen min, samme som søppel og rester av materiell. Etter midnatt sa jeg til de at det ikke var lov, men de fortsatt. Harald (styreleder) vet om det, jeg ringte han tidlig om morgen og han snakket med dem, lov at ikke skje igjen, men det fortsatt! Jeg sendte til de et brev på en sivilisert måte og de svarte ikke, lederen fikk en kopi. Jeg sa til Harald at fakta at de oppusset natta rundt var en rød flagg - og disse folka var å passe på fra begynnelse eller kunne dette bli uten kontroll i fremtiden og det skjedde! Samme holdning 2021, 22 og i 23. For 2 år strevet jeg med mye bråk, etc. Henvendelse mine ble ikke tatt på alvor. I begynnelse hjalp lederen, var aktiv i sameiet, og saker ble tatt ordentlig. Etterpå, ble «byggeprosjektet» han er meget interessert i - stoppet, kommunen ga beskjed at «vår eiendom var ferdig bygget», som har vært mitt argument imot og Harald vet at jeg er aktiv i den saken også for å beholde vår fin grønnareal og ikke ødelegge naturen (noe som Harald er ikke fornøyd med). Siden da er han ikke så aktiv som før. Da kom Sørås etter flere måneder. Han håndterte saken på en ineffektiv, partisk måte og ikke som lov stipulerer, han avfeid meg og skrev på Vibbo til meg «sameiet som vi bor i går ikke under kategorien seniorbolig og de bor mange unge i blokken. Bråk må derfor påregnes da terskelen for bråk er noe annet her til sammenligning. Vi har våres husholdingsregler. som vi så godt vi kan prøver å forholde oss til». Dessverre den kommentaren illustrerer en useriøs håndtering og presset meg til å engasjere en advokat som reagerte per brev til styret om - en slik person burde ikke ha hatt en slik verv. Jeg må presisere at jeg har hatt flere ungdommer rundt som nabo og aldri har blitt et problem, det er ordentlig folk! Dessuten eiendomloven er lik for alle aldre!

Sørås skrev at saken var avsluttet, noe som advokaten reagerte. Det ble mer komplisert når Harald aksepterte som «beviss» et manipulert lydopptak, de fra 217 (levert under behandling av Sørås), der disse folka var «stille» og det var jeg som sa høyt at de måtte slutte å lage bråk. Jeg aldri ble informert om det, Harald vet at som prosedyre må bli levert til meg/advokaten for å gi min mening og beholde retten til å forsvare meg. Siden da disse folka gikk over grenser og ingen av mine henvendelser ble besvart, ikke heller til advokaten, som spurte om dokumentasjon om hvordan min sak har blitt håndtert, noe ulovlig, selv om lederen er jurist, han aksepterte et manipulert lydopptak uten å undersøke det eller respektere loven. Jeg fant om lydopptak når Ovedia ble styremedlem, og jeg prøvde å få hjelp av henne for å gripe inn. Det var litt vanskelig å få det til, men Arne som varamedlem ringte til Harald og sa at jeg hadde rett til å bli hørt, så Ovedia kom flere natter for å sjekke og bekreftet om mye bråk fra 217. Hun innrømte at hun fikk inntrykk at det var også med vilje. Det var hun som informerte meg at hun ikke hadde gripe inn i saken før, fordi det ble levert et lydopptak. I opptaket prøvde de å la meg se som «gal», og at jeg sa høyt at de måtte slutte med bråk "uten grunn". Andre naboer turte å bekrefte til slutt at det var mye trouble derfra, endelig styret måtte gjøre noe med bråk, røyking, søppel, etc. etter at de la meg streve 2 år, uten hjelp og til og med jeg ikke fikk i det minste en unnskyldning for feilen noe i styret hadde gjort!

2024 - begynte en alvorlig situasjon om narkotika. Først litt og gradvis har det blitt hver dag, inkludert i tilfeller natta rundt. Det sives i min leil kl. 3 am, 7am, når som helst, så jeg har ikke en pause av det mareritt! De spille dumme, nekter dette som før, sier at de er «busy folk», når det er hver dag stor del i den leil med 'slik aktivitet' og lever et dobbelt liv. De skrev et skjev brev til styre der sier at jeg reagerer og de ikke vet hvorfor, og prøver å la meg se <igjen> som «jeg innbiller dette også». De bruker desinformasjon og skrev at jeg diskriminerer, noe som jeg ikke gjør og har aldri et slik problem med andre nabo fra hvor som helst de kommer fra. Jeg tar ansvar for de jeg sier og har uttrykt til dem at de kommer fra Ukraina og flere folk dør der uten grunn i krigen og at DE (fra 217) - burde ha vært takknemlig for hjelpen de får og burde ha tatt hensyn til andre i stedet for å skade.



De skrev at jeg trakasserer når det er DE som gjør det, det kastet vodka på blomstene mine i terrasse en gang, når jeg klaget om narkotika lukt derfra, for eks., som styret ikke reagerte på og politiet sa at det er ulovlig også!

Må si ofte til de at de må slutte å bruke narkotika og at hvis de trenger hjelp, må finne hjelp og slutte å skade andre rundt! De er «voksne» - vet at det ikke er lov - det er slitsomt og skadelig for meg. Noe ganger de stopper en stund og gjør det igjen, andre ganger gjør det enda mer med vilje. På møtet 2024, prøvde vaktmesteren å beskytte de (han har blitt veldig god venn med dem). Selv om en av jenter som bor der, var på møtet (flere folk på samme linje kommer og gå derfra), det var Toplica som sa at: «han var på sammenkomst i 217 og det var litt over 23.00 og jeg sa at de skulle stoppe å lage bråk». Det sentrale problemet på sameiemøte i fjor, var ikke støy som fremdeles skjer i mindre grad og ble diskutert på møte 2022/23. Uansett, svaret jeg til Toplica at det var ikke litt over 23.00, vanligvis reagerer jeg etter en god stund. Jeg spurte politiet om det - og de påpekte at regler viser så klart og det ikke bare er i sameiet, men i generelt at det må slutte med fester/støy fra 23.00 til 07.00 og ikke etter 23:00 – og hansom vaktmesteren burde ha gitt eksempel, når han blander seg der, hadde det var korrekt å si til disse folka at de må ta hensyn til de andre og ikke komme med meningsløse kommentarer. På dokumentasjon fra sameiet spesifiseres at han ikke kan stemme eller blander seg i saker, siden han bor i en seksjon som tilhører sameiet (arbeidsavtalt). Jeg har ikke noe i mot Toplica som vaktmester, han gjør sin jobb, selv om hardet vært gnisningermellom oss grunn til at han har også brudd regler i forhold til røyking - noe jeg har rapportert til styret. Han kunne ha vært til hjelp om han bidrar upartisk til det som skjer rundt, spesielt når det med bråk og brudd på regler var konstatert av styret i 2023! Det er merkelig at Toplica som går rundt omkring, har ikke oppdaget heller sterk lukt av rusmidler som har blitt merket av andre og meg.

Fikk informasjon fra Arne at de sa til Harald på styremøte at det er han som jurist som må ordne dette, siden det handler om narkotika og det gjelder kriminalitet. Ovedia informerte meg også at Arne og henne sa til lederen at han måtte svare til min advokat ordentlig! Jeg takker Ovedia og Arne for å gripe inn å hjelpe meg for at sannheten om bråk, røyking, etc., kom ut, men Ovedia ble ikke fornøyd heller, når jeg reagerte til Harald om det at han som leder burde ha respektert hva de andre i styret sier. Ovedia sa at jeg ikke måtte si dette til Harald og det var mellom oss, men jeg svaret at det var viktig, fordi de er ikke riktig at saker blir behandlet slik og åpenhet er vesentlig. Vi som eiere har rett til og få dokumentasjon/informasjon om hvordan saker blir håndtert og han må høre hva andre i styret sier når det er korrekt. Til nå har Harald aldri svart til advokaten og dokumentasjon om saken har blitt aldri levert, som lov indikerer. Styrelederen har aldri svart på tre ordentlig henvendelse (med purring) fra advokaten min av flere ting som har vært ulovlig og dårlig håndtert – og som advokat skrev, grenser med tjenesteforsømmelse! Dette er ikke riktig når i tillegg til å være leder er han advokat, og noen i styret har også insisterer at det er den riktig ting å gjøre – å gripe i den saken og ordentlig også svarer til advokaten.

Som dere kan se det har vært kaotisk ikke bare med disse folka som bryter regler og nektet det, men også kaotisk og partisk håndtering fra styret sin side. Jeg er seriøs og styret burde ha gi meg litt «kreditt» for - etter å la meg strevet 2 år med ekstrem bråk og andre brudd på regler og etterpå bekreftet styret at det var jeg som snakke sannheten hele veien! Nå skjer det samme i forhold til narkotika. Sannheten MÅ ut i forbindelse med rusmidler også, mens fortsetter styre å si at "det ikke er noe vondt lukt". Per telefon sa Harald til meg at han hadde sendt alle fra styre for å sjekke om det, inkludert Arne. Jeg ringte Arne og han sa til meg at han ikke hadde sjekket det og visste ikke hvorfor lederen sier det og insisterte at Harald fikk beskjed på styremøte at det er han som jurist som må ordne denne saken. Så fikk jeg informasjon etterpå at det var Sørås som han sendte, som har visst partiskhet og har rotet med saken fra begynnelse og nå har vi konsekvensene. Jeg har fulgt og undersøkt den saken om narkotika grundig - og har flere indikasjoner for at lukten kommer derfra, eller hadde jeg aldri anmelde dette til politiet, som er ikke for å "leke med", eller kaste tid bort min og energi i dette. Sannheten MÅ ut, sammen som skjedde med de andre brudd på regler!

Jeg har tatt kontakt med naboer på forskjellige etasjer, flere uttrykte å ha lukt narkotika på den siden og at noen ganger har vært intense vond lukt i korridorer, terrasser og ved inngangen. Lukten spredde seg, men jeg har undersøkt dette i flere måneder og lukten begynner fra samme leiligheten, som tidligere nevnt. I tillegg, er det et spørsmålstegn, - hvorfor har de så mye narkotika til bruk, daglig og bestandig? Hvor kommer det fra? Hva



i virkeligheten skjer der? Det gir en helt utrygg atmosfære i sameiet, jeg til og med eksponerer meg med slike folk som er involvert i kriminalitet - og hvem vet hva de kan gjøre, men jeg skal ikke bare stille og akseptere noe som har skadet meg for lang tid. Jeg har konkret informasjon som naboer ga meg som konstaterer det og de vet hvem de er og hvilken leiligheter er, men jeg ønsker ikke og nevne de her nå, siden de ønsker ikke å bli involvert i konflikter med andre nabo og jeg respekterer det. Men informasjon jeg fikk er aktuelt. Benytter anledningen til å presisere at det skjedde det samme før i forhold til røyking og bråk, flere var utrolig lei, men ingen turte å si ifra eller sende et forslag for å unngå å 'skaffe fiender', derfor tok jeg ansvar og det hjalp til å røyking kunne gå ned f.eks. Det hjelper ikke å være stille og ikke si ifra, fordi langsiktig blir ting uten kontroll. I dag er det jeg som strever, og etterpå...kan det bli en av dere hvis dette fortsetter å bli ut av hender eller hvis dere et slik problem nærmere dere - og det er viktig å forsikre at REGLER BLIR RESPEKTERT! OG Å TA HENSYN TIL ANDRE ER VIKTIG!

Jeg har en del materiell/dok.sms,bilder,osv., som viser en stor del ting jeg skriver nå, - i tilfelle andre i sameier ønsker å bekrefte at det er fakta og ikke desinformasjon, som disse folka har brukt på en uærlig måte, i stedet for å ta ansvar og prøve å ordne dette for det beste for de og de andre rundt. Jeg har uttrykt til de flere ganger at det viser seg at de har en stor grad av avhengighet og det beste er å få hjelp og stoppe å skade selv og skade andre rundt, men de blåser! Jeg kan se med empati når det gjelder avhengighet, som er faktisk en sykdom og virkelig viser ustabilitet, det er viktig at de akseptere det, men i tillegg, kommer de med underhåndstaktikker, løyner, manipulasjon og gjøre ting med vilje for å skade andre, da er det ikke noe hyggelige, bare ondskap!

Det handler ikke om å rakke ned, det handler om å bevare noe verdifullt som ro, fred, helse og velvære, som å ta hensyn til de andre også. Reell informasjon om håndteringen av denne saken har blitt undertrykt og det er ikke korrekt, slike hjelper ikke og ikke heller bidra å ordne saker effektive eller å beholde en vel fungerende styret i sameiet.

Jeg er helt utslitt med denne saken - og jeg ønsker ikke innta en offerrolle, - jeg vet at situasjonen er slik og er helt uakseptabelt og at sannheten må ut, jobber fremdeles aktiv i denne saken og, samme som skjedde med de andre brudd på regler fra samme leilighet. Men som politi og advokat har presisert det er styret som MÅ ordne dette og er deres jobb ikke min. Uansett, har jeg gjort en stor del ting og skal ikke bare stille å akseptere noe som er skadelig for meg og for sameiet. Derfor skriver jeg til alle medeiere om situasjonen uten å gjemme noe. Det er flere fakta å fortelle, men det holder med det som jeg har skrev i generelt.

Ber dere om å evaluere den situasjonen og ber dere om å bidra til at den situasjon blir fikset. Håper at disse menneskene som misbruk narkotika reflekterer om det skadelig holdning, som ikke er bare mot andre men mot selve. Til de andre ordentlig folk, fokuserer jeg på å dele min tanke om at det er viktig å si ifra og hvis dere vet noe som er viktig for å bekrefte lukten og forstyrrelse om narkotika her i bygge ikke vær stille, men si ifra. Fint om dere kunne hjelpe meg å gå ut om den forferdelig situasjonen der jeg kan ikke bruke min leilighet som jeg har rett til, som tidligere nevnt i dag er det jeg, etterpå kan det bli noen andre som blir skadet og for hele sameiet, for felles velvære er det viktig at disse type sakene ikke tar plass i vår eiendom!

Det er også viktig at vi alle kunne bli med på alle sameiermøte, vanligvis er det veldig få, bare 4 stykker eller 5 i tillegg, til styret, på den måten blir samme medlemmer valgt, eller ikke så mye saker som er utlyst, noe som er viktig for en velfungerende sameiet. Det hadde vært fint at de som er interessert i å bli med på styret, har nok kunnskap til det og genuine interesse, melder seg...kanskje det er på tiden å ha litt forandringen (?)

#### **FORSLAG:**

- Styret må ta dette på alvor - undersøke dette grundig og viser med dokumentasjon om det som har blitt gjort og ordne dette definitivt. Siden de har ikke klart til nå ordne dette effektive, anmeldelse til politiet fra styret sin side er nødvendig, på måten at det blir mer formell og mer sannsynlig å fikse dette. Det er ikke bare jeg som har kontaktet politiet, men det har vært også flere henvendelser fra samme adresse - påpekte politiet. I det siste, var det politiet selv som foreslo dette til meg som løsningen - og fordi det er styret sin plikt. Ber også alle som



har blitt forstyrret av lukt av narkotika å si ifra det er de eneste måte at vi kan unngå slike saker i sameiet og kan beholde en trygg eiendom.

#### Styrets innstilling

Styret har hatt dialog med aktuell nabo, som benekter bruk av narkotika. Videre har styret luktet etter angivelig lukt av narkotika til forskjellige tider på døgnet flere ganger i fellesareal uten at fremmed lukt kunne bekreftes. Et styremedlem ble også med inn i forslagsstillers leilighet, men kunne ikke registrere noen vond lukt eller lukt av narkotika der, selv om forslagsstiller mente det var slik lukt der. Styret har følgelig ikke klart å verifisere påstanden om narkotika og kan ikke gjøre mer med saken.

Styrets innstilling er at forslaget forkastes (ved å stemme mot).

#### Forslag til vedtak

- Styret må ta dette på alvor - undersøke dette grundig og viser med dokumentasjon om det som har blitt gjort og ordne dette definitivt. Siden de har ikke klart til nå ordne dette effektive, anmeldelse til politiet fra styret sin side er nødvendig, på måten at det blir mer formell og mer sannsynlig å fikse dette. Det er ikke bare jeg som har kontaktet politiet, men det har vært også flere henvendelser fra samme adresse - påpekte politiet. I det siste, var det politiet selv som foreslo dette til meg som løsningen - og fordi det er styret sin plikt. Ber også alle som har blitt forstyrret av lukt av narkotika å si ifra det er de eneste måte at vi kan unngå slike saker i sameiet og kan beholde en trygg eiendom.

#### Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Patrick Santos Sørås ble valgt i 2023 og er dermed på valg. Han er villig til å ta gjenvalg.

Varamedlem Arne Øistein Christensen ble valgt i 2023 og ønsker ikke gjenvalg.

Det har ikke blitt foreslått andre kandidater.

Styrets leder, et styremedlem og et varamedlem ble valgt i fjor (for to år) og er ikke på valg.

Vedtektenes § 6:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og et varamedlem. Styret i sameiet Nadderudveien 113 skal bestå av minst to medlemmer som bor i sameiet. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrick Santos Sørås



Sak 10

## **Brannvern**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Vennligst les vedlagt informasjon om brannvern.

### **Forslag til vedtak**

Fremlagt informasjon om brannvern tas til orientering.

### **Vedlegg**

4. Brannvern.pdf



## ÅRSBERETNING

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Harald Thomas Endresen	Eiksveien 51
Styremedlem	Ovedia Figenschou	Nadderudveien 113
Styremedlem	Patrick Santos Sørås (på valg)	Nadderudveien 113
Varamedlem	Volha Aliferovich	Nadderudveien 113
Varamedlem	Arne Øistein Christensen (på valg)	Nadderudveien 113

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [post@nadderudveien113.no](mailto:post@nadderudveien113.no). Du kan også komme i kontakt med styret via nettsiden [www.nadderudveien113.no](http://www.nadderudveien113.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Es Nadderudveien 113

Sameiet består av 63 seksjoner.

Es Nadderudveien 113 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890158242, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

20 156

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

Sameiet eier vaktmesterleiligheten U0109, som er seksjon nr. 9.

Sameiet har 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.



## Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet 27. juni 2024 avholdt 4 styremøter: 17. oktober og 6. desember 2024 (styremøte og styremiddag), 27. mai og 10 juni 2025. Styrets tre faste medlemmer og varamedlemmene har deltatt i møtene. Styret har ivaretatt ordinær drift og vedlikehold.

## Sameiets økonomi

Akontobeløpet for fellesutgifter er kr 4100 pr. måned (fra 1. januar 2024).

Styret fulgte løpende opp fyringskostnadene i løpet av vinteren. Oppstart av sentralvarmeanlegget skjedde ikke før nattefrosten kom. Sentralvarmen ble dessuten tidsstyrt over døgnet med nattsenkning av temperaturen. Styret anbefaler seksjonseierne å supplere med en elektrisk varmeovn, noe som anses lønnsomt for sameiet samlet sett pga. statlig strømstøtte.

Forbrenning av bioolje er energikilde både for sentralvarmeanlegget og til oppvarming av varmtvann. Prisenivået på bioolje påvirkes av det generelle prisnivået for olje, og den urolige situasjonen i Europa gjør det usikkert hvordan prisen vil utvikle seg.

Styret legger ikke opp til ytterligere økning av fellesutgiftene i 2025.

## Hjemmeside

Sameiet bruker Vibbo, en løsning levert av OBOS. Vibbo (med innlogging) er forbeholdt seksjonseiere i Nadderudveien 113, og gjør det mulig å dele intern informasjon. Hjemmesiden er en kanal for løpende kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne. Styret publiserer meldinger/nyheter til beboere, nøkkeldata om sameiet, kontaktinformasjon og oppdatert oversikt over solgte seksjoner mv.

## Vedlikehold

Styret følger opp løpende vedlikehold og vedlikeholdsplanen. Sameiets økonomi har ikke tillatt omfattende vedlikehold i årsmøteperioden.

Styret har fått flere henvendelser om fukt i leiligheter på grunn av kondens. Styret understreker at begge ventilene må være åpne for at naturlig avtrekk skal fungere. Styret påpeker også at det lønner seg å lufte jevnlig for å unngå kondens og fuktproblemer.

## Brannsikring

Toplica Vukovic er brannansvarlig, og parkeringsplassen skal være møteplass hvis brannalarm utløses.

## Dugnad

Det ble gjennomført dugnad i sameiet 9. mai 2025.

## Henvendelser fra seksjonseiere

Styret har fulgt opp kontakt med beboere per e-post og telefon, samt vært ansvarlig for fellesutsendelser til seksjonseierne.

## Vaktmester

Toplica Vukovic er ansatt som vaktmester. Han ivaretar daglig drift, renhold i fellesarealer og løpende vedlikehold i henhold til stillingsbeskrivelse. Styret har daglig/ukentlig kontakt med vaktmesteren, og anser samarbeidet som svært godt.



Vaktmester har fri bolig, som innberettes til skatteetaten.

### **Garasjer og parkering**

Det er ti garasjeplasser i sameiet. Ni plasser disponeres av beboere, og én garasje er redskapsbod med oppbevaring av blant annet plenklipper/snøfreser. Pris per måned for garasjeplass er 400 kroner. Seksjonseiere kan stå på venteliste for plass. Sameiet har faste markparkeringsplasser til disposisjon/reservasjon for seksjonseiere. Parkeringsreservasjon tilbys til månedspris 150 kroner.

Styret har inngått avtale med Movel AS om etablering av ladeplasser for elbiler. Akershus fylkeskommune har i denne forbindelse gitt tilsagn om tilskudd til ladeinfrastruktur med inntil kr 26 702. Ladeplassene etableres i 2025.

### **Forsikring**

Sameiets eiendom er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 14299836. 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. Seksjonseiere som melder skade som ikke dekkes av forsikringen, må dekke sameiets kostnader forbundet med undersøkelse av skaden. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Utbyggingssaken**

Etter at kommunestyret vedtok ikke å endre arealkategori for eiendommen fra "Bolig" til "Bolig fremtidig" ved rulleringen av kommuneplanen (som foreslått av ABBL), har det ikke skjedd mer knyttet til utbyggingssaken eller avtalen med ABBL. Avtalen er ikke avsluttet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlige avvik

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader enn budsjettet til fyring, vedlikehold og TV/bredbånd (pga. en gunstigere avtale med Telia Norge AS).

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet, og kr 100 000 foreslås overført til vedlikeholdsfond. Resten foreslås ført mot egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 275 361.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 480 000 til ordinært vedlikehold.

### **Energikostnader**

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

### **Lån**

Sameiet har ingen lån.

### **Felleskostnader**

Budsjettet er basert på de ordinære felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113  
ORG.NR. 890 158 242, KUNDENR. 7974**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 089 252	2 866 920	3 100 000	3 100 000
Andre inntekter	3	16 902	21 233	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 106 154</b>	<b>2 888 153</b>	<b>3 120 000</b>	<b>3 120 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-107 875	-100 304	-120 000	-120 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-150 000	-120 000
Avskrivninger		0	-3 009	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 219	-10 219	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-119 330	-113 483	-119 000	-125 000
Konsulenthonorar	7	-2 829	-267	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-153 059	-336 696	-480 000	-480 000
Forsikringer		-160 373	-141 153	-150 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-561 648	-514 662	-561 800	-646 000
Energi/fyring	10	-791 347	-845 989	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-386 169	-434 328	-400 000	400 000
Andre driftskostnader	11	-83 442	-77 080	-87 000	-87 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 497 290</b>	<b>-2 697 190</b>	<b>-3 038 800</b>	<b>-3 129 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>608 864</b>	<b>190 963</b>	<b>81 200</b>	<b>-9 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	5 854	3 790	0	0
Finanskostnader		0	-278	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 854</b>	<b>3 512</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>614 718</b>	<b>194 475</b>	<b>81 200</b>	<b>-9 000</b>
Overføringer:					
Overført til vedlikeholdsfond		100 000	0		
Til opptjent egenkapital		514 718	194 475		



**EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113  
ORG.NR. 890 158 242, KUNDENR. 7974**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		295	7 790
Forskuddsbetalte kostnader		58 394	63 869
Driftskonto OBOS-banken		1 392 215	682 764
Skattetrekkkonto OBOS-banken		8 047	8 295
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 458 951</b>	<b>762 718</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 458 952</b>	<b>762 719</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Vedlikeholdsfond		100 000	0
Opptjent egenkapital	16	1 175 363	660 644
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 275 363</b>	<b>660 644</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 074	35 219
Leverandørgjeld		127 456	48 127
Skyldige offentlige avgifter	14	13 482	13 662
Annen kortsiktig gjeld	15	5 578	5 067
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>183 590</b>	<b>102 075</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 458 952</b>	<b>762 719</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 28.05.2025

Styret i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

Harald Thomas Endresen/s/

Ovedia H. Soleng Figenschou/s/

Patrick Santos Sørås/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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	3 044 052
Garasjeleie	38 000
Parkeringsleie	7 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 089 252</b>

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

Vaskeriinntekter	10 602
Salg nøkler	6 300
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 902</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-54 000
Påløpte feriepenger	-5 508
Fri bolig	-144 000
Naturalytelser speilkonto	144 000
Arbeidsgiveravgift	-45 615
Yrkesskadeforsikring	-2 753
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-107 875</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 219.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 829
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 829</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-49 061
Drift/vedlikehold elektro	-15 143
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 875
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-84 940
Kostnader dugnader	-2 040
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-153 059</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-285 966
Feieavgift	-2 351
Renovasjonsavgift	-273 331
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-561 648</b>

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

Elektrisk energi	-70 249
Olje	-721 098
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-791 347</b>

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

Container	-12 334
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 319
Datautstyr	-809
Annet driftsmateriale	-1 850
Lyspærer og sikringer	-2 641
Vaktmestertjenester	-46 875
Andre fremmede tjenester	-980
Trykksaker	-67
Andre kontorkostnader	-862
Porto	-100
Drivstoff	-1 334
Vedlikehold biler/maskiner	-1 715
Bank- og kortgebyr	-3 557
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-83 442</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	0
Renter bank	5 279
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	575
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 854</b>

**NOTE: 13****VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 2018	90 353
Avskrevet tidligere	-90 352

<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>1</b>
--------------------------------	----------

**NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 047
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 435
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-13 482</b>

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-5 508
Gebyr og fakturaomkostninger	-70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 578</b>

**NOTE: 16****VAKTMESTERLEILIGHET**

Eierseksjossameiet Nadderudveien 113 med organisasjonsnummer 890 158 242 sin leilighet seksjon nr.9 av Gnr.20 Bnr 156 med andel i fellesanlegg og tomteanlegg, herunder garasjeanlegget i Bærum Kommune.

Eierseksjonssameiet eier seksjon nr. 9 som har leilighetsbetegnelse U0109. Bygningen er oppført i 1960 årene og eiendommen ble seksjonert og eierseksjonssameiet stiftet 27.02.1976.

Leiligheten har i alle år vært benyttet som vaktmesterleilighet. Vaktmester har fri bolig og verdien av denne utgjør i hovedsak hans lønn for utføring av vaktmestertjenester

Verdien av fri bolig innrapporteres som lønn, og vaktmester betaler skatt av fordelene.

Verdien av eierseksjonen er aldri bokført under eiendeler/balanse. Om verdien skulle vært ført der ville den være så lav som verdien var på tidspunktet for oppføring av bygningen. Etter regnskapsloven er det ikke anledning til å skrive opp verdien til den skattemessige del av omsetningsverdien. Nøyaktig verdi på oppføringstidspunktet vil være tidkrevende og vanskelig å finne frem til. Eierseksjonssameiet har ingen økonomiske interesse i å finne frem til denne verdien.



Til Årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 614.718. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

### Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS  
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO  
Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO  
Organisasjonsnummer/revisornummer:  
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no  
Web: www.flattum.no  
Telefon: +47 22 98 21 20  
Medlemskap: Den norske Revisorforening  
Regnskap Norge

Internasjonal forbindelse:  
  
INDEPENDENT MEMBER



#### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

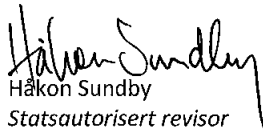
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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

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

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

Oslo, 6. juni 2025  
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



## Informasjon om brannvern fra styret

Informasjonen er hentet fra nettsidene til Asker og Bærum brannvesen IKS.  
[www.abbv.no/brannsikkerhet-i-hjemmet](http://www.abbv.no/brannsikkerhet-i-hjemmet)

### **Slokkeutstyr**

Alle boliger skal ha egnet slokkeutstyr. Det kan enten være en husbrannslange, pulver- eller et skumapparat. Slokkeutstyret skal monteres lett tilgjengelig og må kontrolleres jevnlig. Det er eieren av boligen som har ansvaret for å anskaffe og montere slokkeutstyr samt å kontrollere at utstyret er i orden.

### **Vedlikehold av husbrannslange**

En husbrannslange kan du kontrollere selv og det bør du gjøre en gang i året. Slik gjør du det:

- Rull ut hele slangen.
- Kontroller at kranen fungerer.
- Sjekk at slangen ikke er mørken eller sprukket.

### **Vedlikehold av brannslukkeapparater**

Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet. Dette bør du sjekke en gang i kvartalet. Kontrollerer at forseglingen eller plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader eller rust.

### **Profesjonell kontroll**

Apparater med pulver skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll/service hvert 5. år og på utvidet kontroll og service hvert 10. år.

Apparater med skum skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll/service hvert 5. år eller etter produsentens anbefaling.

### **Tilleggsslokkemidler**

Branntepper er laget av glassfibermaterialer med sterk brannmotstand. Et branntepper er en billig og et effektivt slokkemiddel mot små branner. Ha gjerne flere branntepper i hus. På kjøkkenet kan et branntepper komme spesielt til nytte. Der kan du bruke det til å kvele flammer i gryter og frityr.

Slokkespray kan ikke erstatte vanlige brannslukkingsapparater, men er et supplement du kan ha lett tilgjengelig, for eksempel på kjøkkenet. Du kommer raskt i gang med å slokke, så kan andre løpe etter det store skum- eller pulverapparatet imens.



## **Alle må ha røykvarsler**

Alle boliger skal ha godkjente røykvarslere. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når alle dører er lukket. Flere røykvarslere gir økt trygghet.

Eieren av boligen har ansvaret for å anskaffe og montere røykvarslere. Brukeren av boligen har ansvaret for å teste røykvarslerne og skifte batteri.

Det finnes to ulike typer røykvarslere; optiske og ioniske. Boligbranner starter ofte som ulmebranner. Optiske røykvarslere varsler slike branner raskest.

## **Slik plasserer du røykvarsleren riktig**

Halvparten av alle boligbranner oppstår om natten. Sørg for at røykvarslerne vekker alle.

- Røykvarslere skal normalt monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen. Sjekk alltid monteringsanvisningen.
- Røykvarslerne skal kunne høres tydelig på alle soverom når alle dører er lukket.

Du bør sette opp røykvarslere i alle lukkede rom, for eksempel på barnerom og andre soverom. Installer også røykvarslere i nærheten av vaskemaskin, oppvaskmaskin og i rom med komfy.

## **Test hver måned**

Halvparten av alle dødsbranner skjer i boliger med røykvarslere som ikke virker. Pass på at røykvarslerne fungerer i boligen din. Alle røykvarslere bør testes med jevne mellomrom, helst en gang i måneden. Test røykvarsleren ved å holde "test-knappen" inne noen sekunder. Røykvarsleren skal da begynne å pipe. Om den ikke gjør det må du bytte batteri og gjenta testen, eventuelt kjøpe ny varsler.

I tillegg til å teste røykvarsleren med testknappen, bør du med jevne mellomrom teste med røyk. Du kan f.eks. blåse røyk fra en fyrstikk eller et stearinlys mot røykvarsleren. Dersom røykvarsleren ikke reagerer med nytt batteri, er røykvarsleren defekt og må skiftes. De fleste røykvarslere lager korte og svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteri.

## **Bytt batteri hvert år**

De fleste røykvarslere lager korte og svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteri så snart som mulig. Røykvarslere bør testes minst en gang i måneden og hver gang du har vært bortreist over lengre tid. Du kan bruke en pinne eller lignende for å gjøre det enklere å nå opp. Batteriet bør skiftes en gang i året.

Gjør det til en vane å bytte batteri 1. desember, det er nemlig røykvarslernes dag. HUSK: Trådløse seriekoblede røykvarslere må ha alkalisk batteri av god kvalitet!

## **Levetid på røykvarslere**

En røykvarslere bør normalt byttes ut etter åtte til ti år. På de aller fleste røykvarslere er det angitt levetid på etiketten bak på varsleren. I rom med mye støv og skitt kan detektoren bli ustabil, og gi falske alarmer fordi sensoren blir skitten eller støvete. I slikt miljø vil levetiden til røykvarsleren være kortere.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 23.06.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 29.06.25

Selskapsnummer: 7974 Selskapsnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113

### 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 Valg av møteleder</b></p> <p>Harald Thomas Endresen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Ovedia Hansine Soleng Figenschou</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 4 Årsberetning og årsregnskap

Årsberetning og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres med kr 100 000 til vedlikeholdsfond og kr 514 718 til egenkapital.

For

Mot

## Sak 5 Veilendende budsjett

Veiledende budsjett vedtas.

For

Mot

## Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000 som fordeles av styret. Revisor honoreres etter faktura.

For

Mot

## Sak 7 Innkommet forslag fra Volha Aliferovich

Sentralvarmen skrur på 15. oktober på høsten.

For

Mot

## Sak 8 Innkommet forslag fra Cristina Agudelo Ospina

- Styret må ta dette på alvor - undersøke dette grundig og viser med dokumentasjon om det som har blitt gjort og ordne dette definitivt. Siden de har ikke klart til nå ordne dette effektive, anmeldelse til politiet fra styret sin side er nødvendig, på måten at det blir mer formell og mer sannsynlig å fikse dette. Det er ikke bare jeg som har kontaktet politiet, men det har vært også flere henvendelser fra samme adresse - påpekte politiet. I det siste, var det politiet selv som foreslo dette til meg som løsningen - og fordi det er styret sin plikt. Ber også alle som har blitt forstyrret av lukt av narkotika å si ifra det er de eneste måte at vi kan unngå slike saker i sameiet og kan beholde en trygg eiendom.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Patrick Santos Sørås

Sak 10 Brannvern

Fremlagt informasjon om brannvern tas til orientering.

For

Mot



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.