



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 538 480
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 616 070	1 796 649
Sum inntekter		4 616 070	1 796 649
Kostnader			
Lønnskostnad		89 643	159 740
Annen driftskostnad		2 396 972	3 237 823
Sum kostnader		2 486 615	3 397 563
Driftsresultat		2 129 456	-1 600 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 067	94 761
Sum finansinntekter		6 067	94 761
Annen finanskostnad		440 031	375 428
Sum finanskostnader		440 031	375 428
Netto finans		-433 964	-280 667
Ordinært resultat før skattekostnad		1 695 492	-1 881 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 695 492	-1 881 581
Årsresultat		1 695 492	-1 881 581
Totalresultat		1 695 492	-1 881 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 695 492	-1 881 581
Sum overføringer og disponeringer		1 695 492	-1 881 581



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			9 922
Andre fordringer		21 431	67 270
Sum fordringer		21 431	77 192
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		561 863	120 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		561 863	120 227
Sum omløpsmidler		583 294	197 418
SUM EIENDELER		583 294	197 418

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 789 645	11 485 137
Sum opptjent egenkapital		-9 789 645	-11 485 137
Sum egenkapital		-9 789 645	-11 485 137
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 215 891	11 581 707
Sum annen langsiktig gjeld		10 215 891	11 581 707
Sum langsiktig gjeld		10 215 891	11 581 707
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		13 140	2 031
Leverandørgjeld		135 250	-193 878
Annen kortsiktig gjeld		8 658	292 695
Sum kortsiktig gjeld		157 048	100 848
Sum gjeld		10 372 939	11 682 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		583 294	197 418



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 361851

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 538 480
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.04.2023



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 616 070	1 796 649
Sum inntekter		4 616 070	1 796 649
Kostnader			
Lønnskostnad		89 643	159 740
Annen driftskostnad		2 396 972	3 237 823
Sum kostnader		2 486 615	3 397 563
Driftsresultat		2 129 456	-1 600 914
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		6 067	94 761
Sum finansinntekter		6 067	94 761
Annen finanskostnad		440 031	375 428
Sum finanskostnader		440 031	375 428
Netto finans		-433 964	-280 667
Ordinært resultat før skattekostnad		1 695 492	-1 881 581
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 695 492	-1 881 581
Årsresultat		1 695 492	-1 881 581
Totalresultat		1 695 492	-1 881 581
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 695 492	-1 881 581
Sum overføringer og disponeringer		1 695 492	-1 881 581



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Sum varige driftsmidler	0	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer		9 922
Andre fordringer	21 431	67 270
Sum fordringer	21 431	77 192
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	561 863	120 227
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	561 863	120 227
Sum omløpsmidler	583 294	197 418
SUM EIENDELER	583 294	197 418

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	9 789 645	11 485 137
Sum opptjent egenkapital	-9 789 645	-11 485 137



Sum egenkapital	-9 789 645	-11 485 137
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	10 215 891	11 581 707
Sum annen langsiktig gjeld	10 215 891	11 581 707
Sum langsiktig gjeld	10 215 891	11 581 707
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	13 140	2 031
Leverandørgjeld	135 250	-193 878
Annen kortsiktig gjeld	8 658	292 695
Sum kortsiktig gjeld	157 048	100 848
Sum gjeld	10 372 939	11 682 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	583 294	197 418



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 30. mars 2023 kl. 18:00 – 20:00
7878 Nordby Terrasse Sameie





Til seksjonseierne i Nordby Terrasse Sameie

Velkommen til årsmøte, 30 mars 2023 kl. 18:00 Granheimtunet, Nordby Eldresenter

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. 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 30. mars 2023 kl. 18:00 i Granheimtunet, Nordby 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
 - a. Christian Norløff foreslås som protokollfører og Jan Fredrik Holck Løchen og Tom Holmstøen foreslås som protokollvitner.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Godkjenning av kjøpekontrakter for kjøp av parkeringsplasser i garasje
- B) Forslag til endringer i husordensreglene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Ski, 24.04.2023
Styret i Nordby Terrasse Sameie

Sævar Berg Gudbergsson Tor Block Jenssen Jan Arne Pederen Hege May Suphammer

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sævar Berg Gudbergsson	Nordbyveien 140
Styremedlem	Tor Block Jenssen	Nordbyveien 134
Styremedlem	Jan Arne Pederen	Nordbyveien 134
Styremedlem	Hege May Suphammer	Nordbyveien 134
Varamedlem	Nina Tokerød	Nordbyveien 134

Vibbo

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

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2022

Innledning

Styres 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 rammene for styrets arbeid. Styrets hovedoppgaver er å sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, forvalte sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøter. Eierseksjonslovens §5 fastslår at «Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen,». I styremøte 7. desember 2022 vedtok styret retningslinjer for styrearbeid i Nordby Terrasse Boligsameie. Formålet med retningslinjene er å klargjøre de krav som stilles til boligsameiets styremedlemmer. Retningslinjene skal være veileder og støtte i styremedlemmenes utøvelse av sine verv som tillitsvalgte representanter for alle seksjonseierne.

Angående sameiets bygningshistorikk henvises nye eiere til tidligere årsrapporter.

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

I løpet av 2022 har styret samlet inn kopier av alle avtaler sameiet har med eksterne tjenesteleverandører. Innhentet fra Ås kommune alle tegninger som kommunen anser er nødvendig for styret å ha tilgang til. Alle disse dokumentene er nå lagret i sameiets elektroniske arkiv på styrerommet.no, hvor også alle protokoller fra styremøter er arkivert.

Økonomistyring og tiltaksplanlegging.

Styre har hatt to hovedperspektiv i sitt arbeid:

a) holde kontroll på sameiets økonomi til drift og vedlikehold innenfor vedtatte budsjettammer!

b) lage planer og prospekter for videre utvikling mot ferdigstillelse av sameiet!

Det har vært lagt vekt på å gjennomføre alt arbeid slik at felleskostnader kan holdes lavest mulig, til tross for økende inflasjon og økning av faste kostnader.

I juni 2022 fikk sameiet oppgjør fra konkursboet til Vari As, stort kr. 1.264.269,29. Den ekstra inntekten bidro til å kunne ferdigstille el-bil ladere i garasjen uten å måtte hente inn ekstra midler fra seksjonseiere. I tillegg til å kunne gjennomføre en god del av de



resterende arbeider, og forberede videre planer for vedlikehold og utvikling av sameiets omgivelser. Det ble også satt av midler som sikring mot krav fra to entreprenører sameiet mener ikke har levert det de har lovet. Den 31. desember 2022 er disse krav kr. 484.063,-. Ifølge revidert regnskap for 2022 har sameiet et årsresultat på kr. 1.695.492 som foreslås overført til egenkapital. Revidert regnskap for 2021 viste kr -1.881.581. Slik det kommer frem av revidert årsregnskap er sum egenkapital og gjeld for 2022 kr. 583.294 mot kr 197.418 i 2021.

Sameiet har i 2021 og 2022 hatt veldig høye utgifter til forsikring. Styret har, i samarbeid med forretningsfører og OBOS forsikringsavdeling, etterspurt fornyet forsikringskostnad. Noe som førte til at i 2023 vil sameiets forsikringsavgift blir redusert med omtrent kr 60.000. Som ledd i dette arbeidet ble det utarbeidet HMS-rapport som beskriver detaljert regulert tilsyn med sameiets fellesarealer og bygningsmasse. Dette systematiske HMS arbeidet vil inkludere innhenting av egenrapport fra alle seksjonseiere sjekklister om kontroll av elektrisitet i hver eierseksjon. Det er et felles ansvar for alle seksjonseiere å følge opp med denne egenkontrollen. Den er også viktig del av brannvernarbeid i sameiet, men styret har det overordnede brannvern i sameiet.

Styret vurderer det slik hen at sameiet nå har akseptabel økonomisk styrke for daglig drift, med utgangspunkt i at det ikke oppstår uforutsette skader. Likevel er det optimale å kunne hvert år sette av midler til fremtidig vedlikehold. I 2023 står sameiet overfor krevende utvendig vedlikehold av bygningene. Samtidig begynner en del innvendig vedlikehold å bli nødvendig. Her kan som eksempel nevne bytte av batterier til døråpnere, men batteriene anses å ha 5 års levetid. Dører og låsemekanismer i fellesområdet krever også regelmessig tilsyn og vedlikehold. Bytte av 5 batterier og vedlikehold av dører er forsiktig anslått til i underkant av kr. 20.000. Årlig tilsyn, uten eventuelle reservedeler, anslås til ca. kr. 13.000. På samme tid vil være ønskelig å videreutvikle sameiets fellesområde. Deler av dette arbeide kan utføres av eiere/beboere som dugnad.

Ved utfylling av en Bærekrafts rapport fra OBOS skårer sameiet godt på de fleste indikatorer. Der det kommer til kort, er i forhold til felles arealer til sosialt samvær, manglende prioritering av sykler, og oppholdsrom for sykler, samt manglende planer for fremtidig bruk av elektrisitet, som f.eks. utredning av hensiktsmessighet for solpanel.



En god del av vedlikeholdsarbeid i sameiet er av slik karakter at det kan utføres av en samarbeidsgruppe av eiere/beboere. For eksempel tilsyn og vedlikehold av uteområder på den ene siden, og HMS-tilsyn på den andre siden. Det ville være verdt å opprette 2 arbeidsgrupper for henholdsvis HMS-arbeid og for uteområder. Der kunne deltakere dele på oppgaver til ulike tider. Til nå har det meste av dette arbeidet vært utført av styremedlemmer og en av beboerne og/eller tiltakshaver. Ved at mer av det enkle og lette vedlikeholdsarbeidet må utføres av eksterne tjenesteleverandører, vil det bli nødvendig å sette opp fellesutgiftene. Det er ikke å vente at styremedlemmer vil akseptere å stå på alle dager, jevnt hverdager og helligdager gjennom flere år. Det er alle eiers ansvar og interesse at dette arbeidet gjøres. Ellers viser styret til årsregnskapet for 2022 og revisors beretning.

Tiltak og vedlikehold under ledelse av sameiets tiltakshaver.

Sameiets tiltakshaver har ansvar for den praktiske gjennomføringen av tiltak for vedlikehold og arbeid mot ferdigstillelse. Han har innhentet tilbud til de ulike tiltaksprosjekter, planlagt og ført tilsyn med gjennomføring av oppsett av el-bil ladere i sameiets garasje. Han har stått for vedlikehold og reparasjon av takterrassene, men deler av de trengte mer omfattende vedlikehold enn forventet. Han har hatt ansvar for merking av parkeringsplassene i garasjeanlegget. Merkingen gjør det lett synlig hvilke er kjøpt av seksjonseiere. De som fortsatt er umerket, er til felles bruk for de som ikke har kjøpt parkeringsplass. Ved inngangen til 2023 er 30 av sameiets 40 parkeringsplasser i privat eie. Styret har det overordnede ansvar for garasjeanlegget som andre deler av fellesområdene. Han innhentet også foreløpige estimat for utvendig vedlikehold av bygningene, samt flere mer og mindre omfattende arbeider for vedlikehold av fellesarealer.

DRIFTS- og VEDLIKEHOLDSPLAN NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE 2023-2024!

Styret mener at det er viktig at eiere har oversikt over de tiltak om vedlikehold som venter i årene 2022-2024/2025, avhengig av sameiets økonomiske situasjon til enhver tid.

1. Ferdigstillelse av prospekt for mulig innglassering av balkonger og verandaer i sameiet sendes kommunen til behandling i 2023. Dette er en forutsetning for at eiere skal kunne sette i gang med innglassering av egen veranda. (Årsmøtevedtak 2021). Som ledd i kommunens behandling må sameiet imøtekomme kommunens krav om ansvarsbelagt brannprosjektering foretatt av foretak med fagkompetanse og med oppdatert gjennomføringsplan.



2. Sette opp nettskille mellom boder i bygg B.
3. Ordne avløp og tak over nødutgang i blokk A ut fra rom i garasjen.
4. Starte med opprustning av takterrassene med grønne vekster og gode miljøer til sosialt samvær basert på et prospekt utarbeidet i 2022. Dette er avhengig av sameiets økonomiske ressurser. Fra Ås kommune foreligger godkjente tegninger av takterrassene som forutsetter vanlig utemøblering og egnet beplantning. Ifølge kommunen er det søknadspiktig dersom noe bygges om, høyder på skjermvegger endres eller tiltak påvirker godkjent fasade og konstruksjonssikkerheten for byggene. Kommunen anbefaler forhåndskonferanse før eventuelt oppstart.
5. Lense pumpe i tilfelle overfalls brønn i kjeller i bygg C flyter over.
6. Utvendig vedlikehold av bygningsmassen i 2023. Foreløpig estimat fra 2 entreprenører i oktober 2022 varierer fra ca kr 600.000 til i underkant av 1.000.000. Tiltakshaver vil innhente nye tilbud i første kvartal av 2023.
7. Vedlikehold av utearealer, rensing 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.
8. 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 opp mot andre nødvendige tiltak og vedlikehold.
9. Rette opp vannavledning fra takene over terrassene slik at smeltevann og regn ikke faller rett på balkongene under.
10. Rette av flere dører i fellesområdene og vedlikeholde låsemekanismer og dørene generelt.
11. Reparere en del sprekker og hull i vegger og trapper.
12. Utredning av kostnad og nytte ved solpanel på blokk C og mulige støtteordninger.

Sameiets økonomi vil avgjøre hvor raskt tiltakene ovenfor lar seg gjennomføre. Det er krevende øvelse å drive sameiet med stor vekt på å holde drifts- og vedlikeholdskostnader innenfor lavest mulig godkjent budsjett til enhver tid. Det er både å fortsette å ferdigstille alt det som fortsatt er ugjort fra tidligere, og samtidig tørre å se fremover med utvikling av sameiet som et godt sted å bo. Uten frivillig innsats fra seksjonseiere og beboere til flere mindre vedlikeholdsprosjekter, som ikke krever spesiell fagkompetanse, vil det bli nødvendig å sette vesentlig opp fellesutgiftene i nær fremtid.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak oppgjør av konkursboet til utbygger.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader på drift og vedlikehold.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 426 000.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 845 000 til større vedlikehold som omfatter.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og 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 2022.

Forsikring

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

Lån

Nedbetalingslån

Betegnelse	Lånenr.:	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restløpetid	Lånetype	Rente	Eff.	IN
OBOS04	<u>98207854611</u>	10 215 891,00	28.02.23	267 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	5,5% flytende rente	5,65%	Nei

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Nordby Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Nordby Terrasse Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter 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 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.

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



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 avviklet.

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	0	464 808
Innkrevde felleskostnader	2	1 924 511	1 661 568	2 127 000	1 572 192
Ladeinntekter EL-bil		1 474	15 081	0	0
Andre inntekter	3	1 324 269	120 000	0	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 250 254	1 796 649	2 127 000	2 097 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 078	-19 740	-9 870	-14 500
Styrehonorar	5	-78 565	-140 000	-70 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 188	-5 688	-6 000	-7 500
Forretningsførerhonorar		-86 635	-83 950	-85 500	-88 500
Konsulenthonorar	7	-42 414	-102 133	-75 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 369 018	-2 090 297	-300 000	-845 000
Forsikringer		-153 143	-93 859	-105 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-170 040	-248 619	-240 000	-160 000
Energi/fyring		-104 355	-120 870	-100 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 441	-178 013	-210 000	-220 000
Andre driftskostnader	10	-265 738	-314 395	-104 980	-237 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 486 615	-3 397 563	-1 306 350	-1 943 100
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		763 640	-1 600 914	820 650	153 900
Innbetalt andel fellesgjeld		1 365 816	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		2 129 456	-1 600 914	820 650	153 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	6 067	94 761	0	0
Finanskostnader	12	-440 031	-375 428	-742 000	-564 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-433 964	-280 667	-742 000	-564 000
ÅRSRESULTAT		1 695 492	-1 881 581	78 650	-410 100
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 881 581		
Til annen egenkapital		1 695 492	-1 881 581		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		379	30 360
Kundefordringer		0	9 922
Forskuddsbetalte kostnader		5 543	34 834
Andre kortsiktige fordringer	13	15 509	2 076
Driftskonto OBOS-banken		187	113 164
Driftskonto OBOS-banken II		6	0
Sparekonto OBOS-banken		561 670	7 062
SUM OMLØPSMIDLER		583 294	197 418
SUM EIENDELER		583 294	197 418
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-9 789 645	-11 485 137
SUM EGENKAPITAL		-9 789 645	-11 485 137
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 215 891	11 581 707
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 215 891	11 581 707
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 728	3 621
Leverandørgjeld		135 250	-193 878
Påløpte renter		13 140	2 031
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	289 074
SUM KORTSIKTIG GJELD		157 048	100 848
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		583 294	197 418
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 2023

Styret i Nordby Terrasse Boligsameie



15

Nordby Terrasse Sameie

Sævar Berg Gudbergsson

Tor Block Jenssen

Jan Arne Pederen

Hege May Suphammer

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

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	1 205 700
Lånekostnad 1	401 367
Bredbånd	110 400
Kabel-tv	95 520
Parkering	72 000
Regulert lånekostnad 1	38 664
Kapitalinnkalling	860
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 924 511

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Utbetaling forliksrådet	1 264 269
Salg av parkeringsplass	60 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 324 269

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 078
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 078

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 2021/2022, og er på kr 78 565.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 039
TM Byggtek AS	-25 375
SUM KONSULENTHONORAR	-42 414

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 110 021
Drift/vedlikehold elektro	-167 508
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 908
Drift/vedlikehold heisanlegg	-49 389
Drift/vedlikehold brannsikring	-21 589
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-17 603
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 369 018

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-170 040
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-170 040

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-9 091
Renhold ved firmaer	-166 183
Snørydding	-64 688
Andre fremmede tjenester	-20 437
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 025
Andre kontorkostnader	-402
Bank- og kortgebyr	-2 867
Konstaterte tap	-46
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-265 738

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	223
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 608
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	969
Andre renteinntekter	266
SUM FINANSINTEKTER	6 067

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-440 031
SUM FINANSKOSTNADER	-440 031

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning	15 509
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	15 509

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-11 573 754
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	418 293
Egenkapital fra IN 2022	1 365 816
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-9 789 645

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.

**NEGATIV EGENKAPITAL**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-12 000 000
Nedbetalt tidligere ordnære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordnære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	418 293
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	1 365 816
	<hr/>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-10 215 891

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70



SAK A

Kjøpekontrakter garasje plass i felles garasjen.

Forslagsstiller: Styret

På årsmøte 2022 ble det lagt frem og godkjent følgende kjøpekontrakter som igjen spesifiseres her:

Seksjon / leilighet nr. 25 kjøper parkeringsplass nr. 47.

Seksjon / leilighet nr. 1 kjøper parkeringsplass nr. 36.

Seksjon / leilighet nr. 9 kjøper parkeringsplass nr. 2.

I 2022 ble det gjort kjøpekontrakt for 1 parkeringsplass som legges her frem til godkjenning:

Seksjon / leilighet nr. 26 kjøper parkeringsplass nr. 22.

Forslag til vedtak:

Kjøpekontrakt for seksjon 26 for kjøp av parkeringsplass nr 22 godkjennes

SAK B**Forslag til endringer i husordensreglene**

Forslagsstiller: Styret

AVSNITT:

Biloppstillingsplasser/Garasjeanlegg (se egne regler) lyder slik i dag:

«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. 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.»

Forslag til endring er med skrå fet skrift:

Seksjonseiere har anledning til å kjøpe rett til fast parkeringsplass som da blir merket seksjonen. Adgang til **portåpner for** garasjedøren bestilles **av** styret som har ansvar for å bekrefte overfør leverandør at vedkommende er eier/beboer i sameiet. **Bestilling av nye, eller flere slik manuell fjernstyringskonsoll, eller for portåpner vi mobil telefon, faktureres seksjonseier. Ved salg av seksjon har eier plikt til å overføre manuell fjernkontroll til ny eier. Hvis denne er tapt eller ødelagt, betaler den som selger kostnad for 1 portåpner, manuell eller via telefon.**

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. **El-bil ladere som settes opp ved parkeringsplass skal følge parkeringsplassen ved salg av seksjon.**

BEGRUNNELSE:

Ved første innflytting fikk alle eiere utdelt en manuell fjernstyrings konsoll som fortsatt vil fungere. Ønsket de flere, eller den ble ødelagt eller forsvant, ble kostnad fakturert seksjonseier. Ved overgang til fjernkontroll via mobiltelefon i 2019-2020 ble kostnad fakturert sameiet. Det er etter hvert blitt en ikke ubetydelig kostnad pga bytte av beboere/leieboere, flere beboere i en seksjon ønsker tilgang. Det viser seg at Nordby Terrasse Boligsameie er ene sameiet som betjenes av CAR-BO som betaler alle endringer ved bestilling av portåpner pr mobiltelefon. Det burde har vært videreført samme praksis som ved første innflytting. Sameiet betalte første (bare 1 stk) manuell fjernkontroll til portåpner pr seksjon. Det samme ble gjort ved overgang til bruk av mobiltelefon. Den praksis bør nå fastsettes i husordensreglene.

AVSNITT:**«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.»

Forslag til endring er med skrå fet skrift:

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.

Ved eierskifte / bytte av leieboer har seksjonseier ansvar for at det bestilles nytt navneskilt innen 14 dager fra innflytting. Etter den tid bestiller styret nytt navneskilt og kostnad faktureres seksjonseier.

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

BEGRUNNELSE:

Postkasse stativene tilhører fellesområdet som styret har ansvar for. Det viktig at navneskiltene er oppdatert til enhver tid. Det er sameiet som betalte for første navneskilt, men ved endring av eiere eller beboere er det hver seksjonseiers ansvar å sørge for at disse er oppdatert. Det virker uryddig og lite estetisk når til blir ulik utforming av navneskiltene, ulike skrifttyper, henholdsvis håndskrift / ulike typer utskrift fra PC-skriver, ulik farge på papir etc. Det er eiers ansvar å sørge for å oppdatere navneskiltene i forhold til retningslinjene som er lagt ut på VIBBO. Eiere har ansvar for å holde seg oppdatert på sameiets vedtekter og husordensregler, samt informasjon styret legger ut på VIBBO, om det er nyheter, oppslag eller husordensregler etc. Styret har ansvar for å holde fellesområdene ryddige.

BRUKSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Under avsnitt om almenne bestemmelser første avsnitt som lyder slik i dag:

«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.»

Det foreslås nytt siste setning under disse almenne bestemmelsene.

«Det skal ikke parkeres uregistrerte eller kondemnbare kjøretøy i garasjeanlegget.

Alle brukere av garasjeanlegget bør vise gjensidig respekt ved bruk av parkeringsplassene. De bør vise forståelse og vilje til å holde orden i og omkring garasjen og respektere bruksreglene for garasjeanlegget.»

BEGRUNNELSE:

Uregistrerte eller kondemnbare biler har tendes til å samle støv og stå i veien for nødvendig regelmessig rengjøring av garasjeanlegget. De kommer i samme kategori og omtales i første avsnitt: «Brennbart emne og gjenstander, eller avfall skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.»

Punkt 9 i regelverket endres. Den lyder slik i dag:

«Pr dags dato har garasjeanleggets strømmett 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.»

Endres til:

«Det er ikke anledning til å benytte sameiets stikkontakter i garasjeanlegget til elektrisk bruk i garasjeanlegget. Søknad om å sette opp el-bil lader sendes til styret.»

BEGRUNNELSE:

I dag er det lagt opp strømnnett for el-bil ladere. De som ønsker å kjøpe lader søker tillatelse til styret som formidler kontakt til leverandør sameiet har avtale med. Seksjonseier som eier vedkommende parkeringsplass betaler kostnaden ved å sette opp laderen.

Parkeringsplass skal ikke benyttes til parkering av uregistrerte eller kondemnerbare kjøretøy. Oppbevaring av matartikler, sterkt luktende gjenstander eller brennbare væsker/brennbar og/eller eksplosiv gass tillates ikke på garasjeanlegget.

Forslag til vedtak:

Styrets forslag til vedtak i husordensreglene vedtas.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder 2 år

Sævar Berg Gudbergsson

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kim Andre Torp

Hege May Suphammer

Tor Block Jenssen

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Gro Husevold

Nordby Terrasse Sameie



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4851656. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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.



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: [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.