



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 790 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKSGATE 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 541 008	1 567 865
Sum inntekter		1 541 008	1 567 865
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	79 090
Annen driftskostnad		1 234 506	1 197 306
Sum kostnader		1 337 196	1 276 396
Driftsresultat		203 812	291 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		147	255
Sum finansinntekter		147	255
Annen finanskostnad		27 457	30 726
Sum finanskostnader		27 457	30 726
Netto finans		-27 310	-30 471
Ordinært resultat før skattekostnad		176 502	260 998
Ordinært resultat etter skattekostnad		176 502	260 998
Årsresultat		176 502	260 998
Totalresultat		176 502	260 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 502	260 998
Sum overføringer og disponeringer		176 502	260 998



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		720 000	720 000
Sum varige driftsmidler		720 000	720 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		720 000	720 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	5 160
Andre fordringer		144 068	107 429
Sum fordringer		144 103	112 589
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 977	382 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 977	382 298
Sum omløpsmidler		619 080	494 887
SUM EIENDELER		1 339 080	1 214 887

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		530 611	354 109
Sum opptjent egenkapital		530 611	354 109
Sum egenkapital		530 611	354 109
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		660 000	720 000
Sum annen langsiktig gjeld		660 000	720 000
Sum langsiktig gjeld		660 000	720 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		138	152
Leverandørgjeld		92 393	20 011
Annen kortsiktig gjeld		55 938	120 615
Sum kortsiktig gjeld		148 469	140 778
Sum gjeld		808 469	860 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 339 080	1 214 887



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 281675

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 790 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NORDRAAKSGATE 3
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elisabeth Dageid
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.05.2022



Organisasjonsnr: 980 790 347
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 541 008	1 567 865
Sum inntekter		1 541 008	1 567 865
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	79 090
Annen driftskostnad		1 234 506	1 197 306
Sum kostnader		1 337 196	1 276 396
Driftsresultat		203 812	291 469
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		147	255
Sum finansinntekter		147	255
Annen finanskostnad		27 457	30 726
Sum finanskostnader		27 457	30 726
Netto finans		-27 310	-30 471
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		176 502	260 998
Årsresultat		176 502	260 998
Totalresultat		176 502	260 998
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		176 502	260 998
Sum overføringer og disponeringer		176 502	260 998



Organisasjonsnr: 980 790 347
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		720 000	720 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		720 000	720 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		35	5 160
Andre fordringer			
		144 068	107 429
Sum fordringer		144 103	112 589
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		474 977	382 298
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 977	382 298
Sum omløpsmidler		619 080	494 887
SUM EIENDELER		1 339 080	1 214 887
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	530 611	354 109
Sum opptjent egenkapital	530 611	354 109
Sum egenkapital	530 611	354 109
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	660 000	720 000
Sum annen langsiktig gjeld	660 000	720 000
Sum langsiktig gjeld	660 000	720 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	138	152
Leverandørgjeld	92 393	20 011
Annen kortsiktig gjeld	55 938	120 615
Sum kortsiktig gjeld	148 469	140 778
Sum gjeld	808 469	860 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 339 080	1 214 887



Organisasjonsnr: 980 790 347
SAMEIET NORDRAAKSGATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5811 Nordraaksgate 3 Sameie





Til seksjonseierne i Nordraaksgate 3 Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 28. april 2022 kl. 18.00 på Schaffeløkken.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Nordraaksgate 3 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.



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)



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Nordraaksgate 3 Sameie
avholdes torsdag 28. april 2022 kl. 1800 på Schafteløkken.

Til behandling foreligger:

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

2. **ÅRSRAPPORT FOR 2021**

3. **ÅRSREGNSKAP FOR 2021**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. **GODTGJØRELSE TIL STYRET**

5. **INNKOMNE FORSLAG**
 - A) Styrets forslag: Styret foreslår at garasje plass nr 54 selges til andre seksjonseiere i sameiet Nordraaks gate 3 for markedspris. Styret får fullmakt til å inngå avtale om salg og vurdere pris. Seksjonseiere som ikke har garasje plass i dag har forkjøpsrett på like vilkår.
 - B) Styrets forslag: Styret foreslår å endre husordensregler slik:
Pkt 1 : *Fremleie* erstattes med *utleie*.
Pkt 5 siste setning erstattes med: Se styrets informasjon om hvilke markiser, glasskjermer, blomsterkasser mv. som er standard.
Pkt 14: Bestemmelsen tilføyes: *Røyking er ikke tillatt på sameiets balkonger og terrasser.*
 - C) Forslag fra Vegard Kobberdal: Kobberdal foreslår at utbedring av garasjeanlegget finansieres ved låneopptak av sameiet.
 - D) Forslag fra Vegard Kobberdal: Når sameiet utfører rehabilitering av parkeringskjeller, må det samtidig etableres et belegg på gulvet for å forhindre at betongen tar opp fukt og salter.
 - E) Forslag fra Vegard Kobberdal: Markiser- markisefarger. Se egen saksfremstilling og produktark for markiser lenger bak i innkallingen.

6. **VALG AV TILLITSVALGTE**
 - A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
 - B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
 - C) Valg av valgkomité

Oslo, 04.04.2022

Styret i Nordraaksgate 3 Sameie

Inger-Johanne Lund/s/

Omar Dajani/s/

Anne Clarine Hygen/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Inger-Johanne Lund	2021-2023
Styremedlem	Omar Dajani	2021-2023
Styremedlem	Anne Clarine Hygen	2021-2022
Varamedlem	Anders Richard Landbø	2020-2022

Valgkomiteen

Anne Marie Hval Grøgaard	2020-2022
Kathrine Ingebrigtsen Hansen	2020-2022

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Nordraaksgate 3 Sameie

Sameiet består av 33 seksjoner.

Nordraaksgate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980790347, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Nordraaks Gate 3

Gårds- og bruksnummer:
212 671

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

Nordraaksgate 3 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Styrets arbeid

Styret har hatt 12 styremøter i perioden. Garasjegruppen har hatt 5 møter og 10 befaringer.

Styret har gjennomgått avtaler med leverandører og innhentet tilbud der etablerte avtaler ikke var markedsmessige. Målet er å få gode tjenester til bedre priser. Det er etablert avtale med ny vaktmester Rene Bygårder AS og ny renholder Rene Trapper AS. Det er etablert ny avfallsordning med Oslo kommune som innebærer større beholdere og mindre kostnader.



Ny matteleverandør er Leko Matter AS.

Styret har hatt ambisjon om å holde felleskostnader nede, og har tiltross for økte strømpriser ikke vedtatt økning av felleskostnader pr 1.januar.

Forvaltning

Sameiet har pt følgende driftsavtaler:

Vaktmestertjeneste: Rene Bygårder AS

Snørydding/Strøing foran garasje og bakhagen: Gårdreform Snø og grønt AS

Renholder: Rene Trapper AS

Matter: Leko AS

Forsikring: Tryg Forsikring AS

Gartneravtale: Hagefeen AS

Heis: Serviceavtale Kone AS

Garasjeport: Serviceavtale Windsor AS

Krafleverandør/ nett: Entelios og Elvia

HMS

Styret har jobbet med brannforebyggende tiltak og har i den forbindelse hatt møte med brannkonsulent Oslo Brannsikring AS for å gjennomgå rapport fra Norsk Brannvern og forslag til bedring av brannsikkerhet. Tiltak er gjennomført og ytterligere tiltak vil bli gjennomført i vår.

Balkonger

Styret fikk et klart oppdrag av årsmøtet i fjor, med 19 stemmer for og 4 mot om bygging av 10 balkonger foran de små leilighetene (langt over kravet om 2/3 flertall). Dette blir etter styrets oppfatning en forbedring av bokvaliteten i disse leiligheter. Årsmøtet stemte mot forslag om at balkongprosjektet også skulle omfatte de store leilighetene. Andre halvår 2022 gikk hovedsakelig til byggesøknad og behandling av den i kommunen. Tillatelse ble gitt 26.11.2022.

I skrivende stund er entreprenør Balkongteam AS på plass med stillaser mot bakhagen og tar ut vinduer og setter inn dører. Fremdrift er som planlagt. Etter fremdriftsplanen er alle balkonger på plass innen 1. mai og stillas nedtatt og alt ryddet til 17. Mai.

Garasjeanlegget

Garasjeanlegget i øvre og nedre plan er endel av eiendommen til sameiet. Sameiene Nordraaks gate 5 og Tidemands gate 4 har evigvarende bruksrett til parkeringsplasser i anlegget, mot å betale sin forholdsmessige del av kostnadene. Utgifter forskutteres av sameiet Nordraaks gate 3 som så fordeler alle utgifter etter en fastsatt nøkkel. Også sameiet Nordraaks gate1 må betale for sin rett til kjøreatkomst til sitt garasjeanlegg og for rettigheter i tilfluktsrommet.

Styret har satt i gang tiltak for utbedring av garasjeanlegget og rehabilitering av betongdekket og garasjen i sin helhet. Det har vært en rekke befaringer i anlegget med entreprenører og konsulenter. Etter anbudsinnbydelse ble Millab Consult AS valgt for å utarbeide tilstandsanalyse med forslag til mulige utbedringsmetoder og anslåtte kostnader. Denne tilstandsrapporten er sendt ut til alle sameiere.



Styret ved styreleder er deltager i garasjegruppen. Gruppen fungerer bra og det er god fremdrift i arbeidet. Det har vært avholdt flere møter og befaringer i fellesskap, og gruppen har også vært på befaring i andre tilsvarende garasjeanlegg hvor rehabilitering er foretatt.

Det tas sikte på at utbedringer skal skje til høsten/vinteren. Først skal det utarbeides anbudsbeskrivelse og inngås avtaler med entreprenør og prosjektleder.

Styret vil primært anbefale at utgifter dekkes ved en ekstraordinær innbetaling til sameiet. Det vil bli den rimeligste løsningen fordi sameiet kun kan ta opp gjeldsbrevlån. Etter ønske fra enkelte seksjonseiere har styret likevel tatt kontakt med OBOS banken med sikte på forslag til finansieringsløsning. Styret håper å ha et tilbud fra OBOS banken på plass til Årsmøtet.

Sameiets garasje plass

Sameiet eier i fellesskap garasje plass nr 54 i nedre plan. Kjøpet ble i sin tid finansiert 100% ved låneopptak og sameiet betaler renter og avdrag. Renter er pt. kr 28.000,- pr år. Utleieinntekter er varierende, og ved forventede høyere renter på lån vil ikke utleie svare seg. Styret er innstilt på salg av plassen til seksjonseiere i sameiet. Styret ber om fullmakt fra årsmøtet og seksjonseierne til å selge når det er økonomisk interessant.

Elbil

Det ble installert ladere for elbil i 2019 i garasjen. Strømforbruket betales i sin helhet av sameiet Nordraaks gate 3. Styret leser av forbruket i januar og viderefakturerer brukerne. Ved feil på anlegget eller spørsmål kan Norelco AS Elektro Entreprenør kontaktes, Bedriften har installert anlegget.

Salg av seksjoner og utleie

=====

- Salg: Kun en seksjon er solgt i løpet av perioden. Seksjon 16, nå eier Maren Holseth, kjøpte fra Consolidator AS.
- Utleie: 19 av totalt 33 leiligheter er utleid.

Oppgaver som er gjort siden 2008

=====

Siden Nordraaks gate 3 ble ferdigstilt i 1975 er det gjennomført et omfattende fornyelses og utbedringsarbeid. I de senere år er følgende blitt utført;

2008: Nye gulvfliser og lysarmatur i oppgangen

2010: Vindusutskiftning hos de fleste

2011: Tavlerom og varmtvannsbeholder fornyet

2012: Fasadeplatene malt

2013: Ny heis. Og sikringstavlene i leilighetene ble skiftet ut seksjonsvis fram til 2015.

2014: Ventilasjonsanlegget for garasjen fornyet

2015: Avtrekksvifter på taket skiftet ut

2016: Hellegangen i bakhagen refundamentert

2017: Nye LED-lys i garasjeanlegget



2018: Maling av oppgangene. Nye entredører hos flere seksjoner
2019: Nytt EL-anlegg i garasjen. Nytt tavlerom i berederrømmet. Gartner forbedrer hageanlegget. Oppstart balkongprosjektet.
2020: Ferdigstilling av EL-anlegget. Slambeholder i garasjeanlegget renset/tømt. 12 nye tujas i inngangspartiet. Oppstart balkongprosjekt. Videre arbeid med balkongprosjekt.
2021: To nye garasjeporter. Ny gartneravtale.
2022: Nye avtaler med forsikringselskap, vaktmester, matteleverandør og renholder. Oppstart utbedring garasjeanlegget. Bygging av 10 balkonger mot hagesiden.

Aktuelle vedlikeholdsoppgaver for 2022, fremover

=====

Garasjeanlegget skal etter planen rehabiliteres i 2022/2023, Styret ønsker primært finansiering ved innskudd fra den enkelte bruksberettigede, subsidiært ved felles lån.

Årsmøtet vil ta stilling til finansiering av arbeidene.

Styret vurderer løpende diverse brannverntiltak, og vil i første omgang utføre en del mindre, men viktige tiltak, slik som montering av dørpumper, tettelister mv. Deretter må det tas en større vurdering av varsling og rømming, spesielt med tanke på det nye EL-bil anlegget.

Gamle balkonger bør vedlikeholdes.

Elektronisk nøkkelsystem og ny belysning ved inngangspartiet og utenfor garasjeporten vurderes, men er ikke høyt prioritert.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 541 008. Dette er kr 137 992 lavere enn budsjettet og skyldes en feilbudsjettering av de innkrevde felleskostnadene. De faktiske innkrevde felleskostnadene er korrekt, og det budsjetterte beløpet skulle vært tilsvarende. Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturering av kostnader tilknyttet garasjen til de tilknyttede sameiene, strøm for ladepunkt for el-bil og portåpnere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 337 196. Dette er kr 238 704 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak nye avtaler og lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forventet.

Resultat

Årets resultat på kr 176 502 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 470 611.

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 240 000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I denne posten er det budsjettert med kr 165 000 for 2022.

Lån

Nordraaksgate 3 Sameie har lån i Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



LARS HARALD BRINCHMANN
STATSAUTORISERT REVISOR / SIVILØKONOM BI
Org.nr. 862 424 212 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i
Nordraaks gate 3 Sameie

Oslo, 4. april 2022

13549 12048

**Uavhengig revisors beretning – uttalelse om revisjonen av
årsregnskapet 2021**

Konklusjon

Jeg har revidert årsregnskapet for Nordraaks gate 3 Sameie som viser et overskudd på NOK 176.502.

Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter min mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av boligsameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Jeg har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Mine oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Jeg er uavhengig av boligsameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt mine øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter min oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon.

DnB Nor 7076.13.55234

DnB Nor 0532 0871 1893

Kontoradresse: Lillevannsveien 61 B, 0788 Oslo

E-mail: larsharald.brinchmann@gmail.com

Telefon 22 49 26 71

Fax 22 49 29 30

Mobil 95 24 99 05

Datafax 22 13 86 08

Postboks 54 · Holmenkollen, 0712 Oslo

www.larsharald-brinchmann.no



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligsameiets 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

Mitt 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 min 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver jeg profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer jeg risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Jeg utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for min konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider jeg meg en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligsameiets interne kontroll.
- evaluerer jeg om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimater og tilhørende note opplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige.
- konkluderer jeg på hensiktsmessigheten av styret og forretningsførers bruk av forutsetningen om fortsatt drift ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligsameiets evne til fortsatt drift. Dersom jeg konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at jeg i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at jeg modifierer min konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Mine konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligsameiet ikke fortsetter driften.



• evaluerer jeg den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Jeg kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Jeg utveksler også informasjon om forhold av betydning som jeg har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo, 4. april 2022

Lars Hafald Brinchmann

Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 426 160	1 288 534	1 609 000	1 433 000
Andre inntekter	3	114 848	279 331	70 000	200 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 541 008	1 567 865	1 679 000	1 633 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-9 090	-15 400	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-70 000	-90 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-10 000	-5 000	-10 000	-10 000
Andre honorarer		0	-20 000	-10 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-82 063	-79 790	-82 000	-85 000
Konsulenthonorar	7	-48 176	-13 195	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-209 575	-268 343	-500 000	-240 000
Forsikringer		-69 601	-93 950	-90 000	-67 500
Kommunale avgifter	9	-231 352	-231 990	-234 000	-240 000
Energi/fyring		-189 014	-76 229	-132 000	-165 000
TV-anlegg/bredbånd		-127 789	-125 654	-130 000	-132 000
Andre driftskostnader	10	-266 936	-283 156	-262 500	-124 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 337 196	-1 276 396	-1 575 900	-1 176 440
DRIFTSRESULTAT		203 812	291 469	103 100	456 560
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	147	255	0	0
Finanskostnader	12	-27 457	-30 726	-28 000	-23 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-27 310	-30 471	-28 000	-23 000
ÅRSRESULTAT		176 502	260 998	75 100	433 560
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		176 502	260 998		



14

Nordraaksgate 3 Sameie

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	720 000	720 000
SUM ANLEGGSMIDLER		720 000	720 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	20
Kundefordringer		35	5 160
Forskuddsbetalte kostnader		86 336	31 947
Andre kortsiktige fordringer	14	57 732	75 462
Driftskonto OBOS-banken		464 349	371 693
Sparekonto OBOS-banken		10 628	10 605
SUM OMLØPSMIDLER		619 080	494 887
SUM EIENDELER		1 339 080	1 214 887
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		530 611	354 109
SUM EGENKAPITAL		530 611	354 109
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	660 000	720 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		660 000	720 000
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 002	111 668
Leverandørgjeld		92 393	20 011
Påløpte renter		138	152
Annen kortsiktig gjeld	16	-64	8 947
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 469	140 778
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 339 080	1 214 887
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.04.2022

Styret i Sameiet Nordraaksgate 3

Inger-Johanne Lund/s/

Omar Dajani/s/

Anne Clarine Hygen/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Fellesutg. kvartalsv	1 231 204
Antenneanlegg	130 048
Garasje	49 600
Parkering	22 600
Skorsteins gebyr	108
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 433 560

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-7 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 426 160

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Strøm bomberom/ tilfluktsrom	3 913
Flyttegebyr	6 000
Fakturering ifbm garasjeanlegg	51 569
Fakturering ifbm heis	2 250
Regnskapskorrigeringer	15



Lading av kjøretøy	43 301
Nøkler	3 900
Portåpner	3 900
SUM ANDRE INNTEKTER	114 848

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 226
Tillatelse tiltak, Oslo kommune, Plan- og Bygningsetaten	-29 950
Teknisk bistand, Datatema- Per Christian Volmert	-1 000
SUM KONSULENTHONORAR	-48 176

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 327
Drift/vedlikehold VVS	-8 253
Drift/vedlikehold elektro	-1 362
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 312
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 426
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 951
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-56 945
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-209 575

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-118 995
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-112 143
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-231 352

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-2 722
Vaktmestertjenester	-128 854
Renhold ved firmaer	-107 926
Snørydding	-17 681
Andre fremmede tjenester	-1 277
Trykksaker	-2 047
Andre kontorkostnader	-11
Porto	-1 670
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 553
Velferdskostnader	-705
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-266 936

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	23
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	124
SUM FINANSINTEKTER	147

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-27 457
SUM FINANSKOSTNADER	-27 457

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2016, plass 54	720 000
	720 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	720 000

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Bomberom/ tilfluktsrom	3 913
720	51 569
Heis	2 250
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	57 732

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken AS**

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2016 -720 000



18

Nordraaksgate 3 Sameie

Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	60 000	-660 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-660 000

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr		64
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		64

5) INNKOMNE FORSLAG

- A) Styrets forslag: Styret foreslår at garasje plass nr 54 selges til andre seksjonseiere i sameiet Nordraaks gate 3 for markedspris. Styret får fullmakt til å inngå avtale om salg og vurdere pris. Seksjonseiere som ikke har garasje plass i dag, har forkjøpsrett på like vilkår.
- B) Styrets forslag: Styret foreslår å endre husordensregler slik:
Pkt 1: *Fremleie* erstattes med *utleie*.
- Pkt 5 siste setning erstattes med: Se styrets informasjon om hvilke markiser, glasskjermer, blomsterkasser mv. som er standard.*
- Pkt 14: Bestemmelsen tilføyes: Røyking er ikke tillatt på sameiets balkonger og terrasser.*
- C) Forslag fra Vegard Kobberdal: Kobberdal foreslår at utbedring av garasjeanlegget finansieres ved låneopptak av sameiet.
- D) Forslag fra Vegard Kobberdal: Når sameiet utfører rehabilitering av parkeringskjeller, må det samtidig etableres et belegg på gulvet for å forhindre at betongen tar opp fukt og salter.
- E) Forslag fra Vegard Kobberdal: Markiser- markisefarger.

Vedrørende markiser.

Markisefargen som brukes på bygningene har vært uendret siden bygget stod ferdig på 70 tallet. Markisen fungerer greit på balkongene, men er ikke tilpasset bygningen anno 2022 når det gjelder de små vinduene. Det foreslås at man i fremtiden, i tillegg til den eksisterende, skal kunne bruke en ensfarget duk med farge som er lik den brune stripen. Man beholder da et enhetlig preg, samtidig som fasaden vil få et ryddigere uttrykk som harmonerer med fasaden. Den ensfargede brune vil stå godt til karm og harmonere godt med persiennene.

Forslag til vedtak: Det skal være mulig å velge mellom ensfarget brun duk eller stripe på markiser. Produktark legges på nettsiden for å sikre riktig bruk.

Se vedlagte produktark (på neste sidene) på disse to, som i forslag til vedtak er anbefalt tilføyd på nettsiden/FDV dokumentasjon. Den stripedete er Sattler Art. 320 103. Den ensfargede er Sattler Art. 314 016



Art. 314016

En återförsäljare i er närhet ser fram emot att få ge er ytterligare råd baserat på det urval ni gjort av Sattlers markisväv!



Detaljer

Kollektion:	Sattler [elements]
Colour World:	Brun
Mönster/Struktur:	Solids
Bredd:	120 cm
UV Skyddsfaktor:	80

*The use of the Design Selector does not replace the advice of a qualified specialized dealer.
Due to the technical characteristics of the device used to reproduce the image, deviations with reference to the real image might occur.*

Skapad med Sattler Design Selector. För mer information:
www.sattler-lumera.com | www.sattler-elements.com

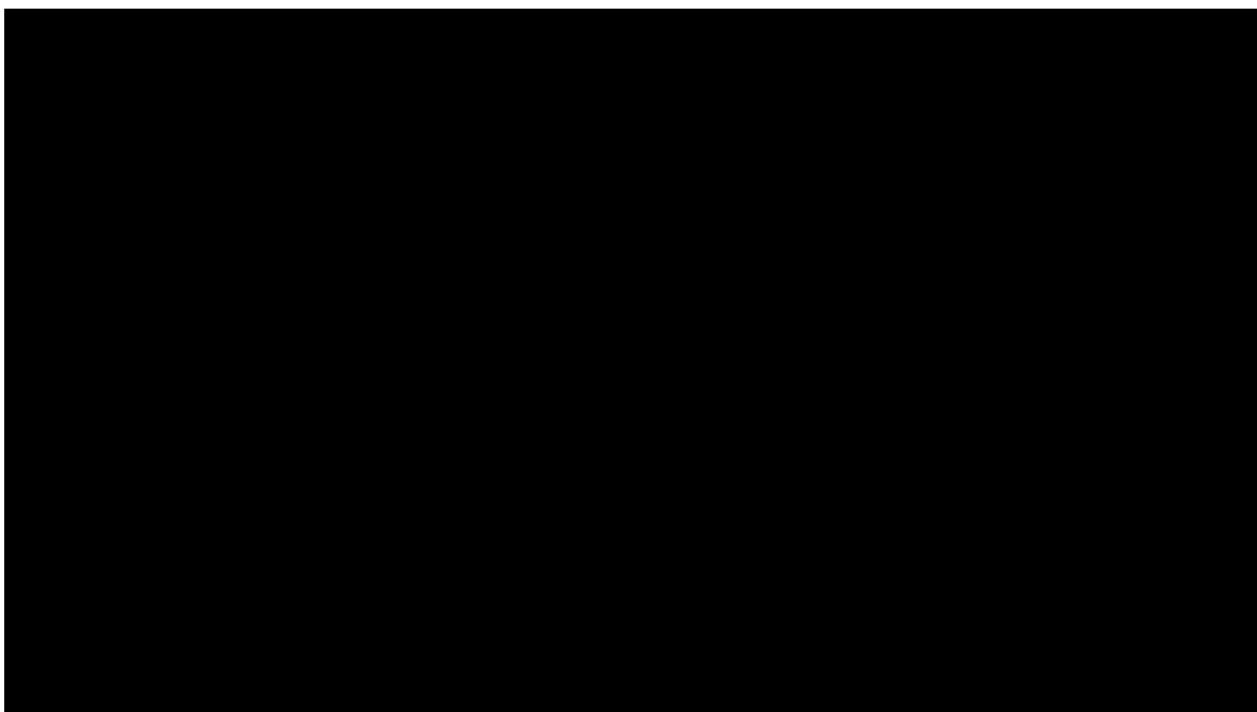


Site: 1/3



Art. 314016

En återförsäljare i er närhet ser fram emot att få ge er ytterligare råd baserat på det urval ni gjort av Sattlers markisväv!



Detaljer

Kollektion:	Sattler [elements]
Colour World:	Brun
Mönster/Struktur:	Solids
Bredd:	120 cm
UV Skyddsfaktor:	80

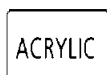
*The use of the Design Selector does not replace the advice of a qualified specialized dealer.
Due to the technical characteristics of the device used to reproduce the image, deviations with reference to the real image might occur.*

Skapad med Sattler Design Selector. För mer information:
www.sattler-lumera.com | www.sattler-elements.com





Sattler [elements]



Kvalitet i varje fiber.

Vår markisväv är producerad av 100% spinnfärgad märkesakryl och garanterar därför bästa möjliga funktionalitet.



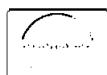
Vi garanterar ett långvarigt nöje.

Den speciella finish som lagts på väven förhindrar att vatten och smuts tränger igenom. Allt för att skapa en miljö som man kan njuta av i åratals.



Naturlig energibesparing.

Genom en perfekt placerad markis, producerad av Sattlers väv, kan upp till 80% av en luftkonditionerings energiförbrukning sparas.



Väv som förebild.

Ansvarstagande är det som räknas för oss. Certifiering enligt ISO standards 9001:2008 och 14001:2004 liksom OEKO-TEX® är en nödvändighet. Alla våra produkter uppfyller REACH reglerna.



Garanterat UV skydd för din hy.

Sattlers solskyddsväv är testad enligt UV standard 801, det hårdaste test som tillämpas i världen. Det garanterar att din hy skyddas.





Art. 320103

En återförsäljare i er närhet ser fram emot att få ge er ytterligare råd baserat på det urval ni gjort av Sattlers markisväv!



Detaljer

Kollektion:	Sattler [elements]
Colour World:	Brun
Mönster/Struktur:	Multiränder
Bredd:	120 cm
Rapportbredd:	17 cm
UV Skyddsfaktor:	80

The use of the Desing Seletor does not replace the advice of a qualified specialized dealer.

Due to the technical characteristics of the device used to reproduce the image, deviations with reference to the real image might occur.

Skapd med Sattler Design Selector. För mer information:
www.sattler-lumera.com | www.sattler-elements.com

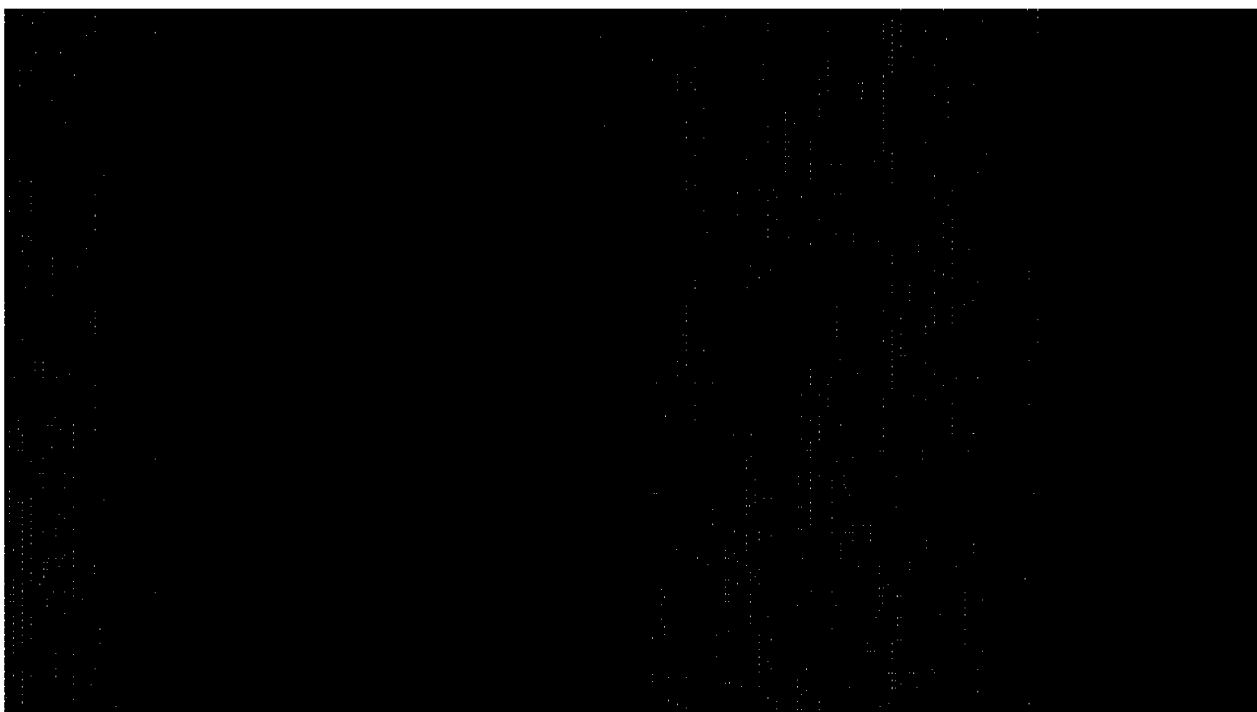


Site: 1/3



Art. 320103

En återförsäljare i er närhet ser fram emot att få ge er ytterligare råd baserat på det urval ni gjort av Sattlers markisväv!



Detaljer

Kollektion:	Sattler [elements]
Colour World:	Brun
Mönster/Struktur:	Multiränder
Bredd:	120 cm
Rapportbredd:	17 cm
UV Skyddsfaktor:	80

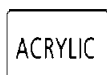
*The use of the Desing Seletor does not replace the advice of a qualified specialized dealer.
Due to the technical characteristics of the device used to reproduce the image, deviations with reference to the real image might occur.*

Skapd med Sattler Design Selector. För mer information:
www.sattler-lumera.com | www.sattler-elements.com





Sattler [elements]



Kvalitet i varje fiber.

Vår markisväv är producerad av 100% spinnfärgad märkesakryl och garanterar därför bästa möjliga funktionalitet.



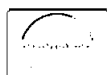
Vi garanterar ett långvarigt nöje.

Den speciella finish som lagts på väven förhindrar att vatten och smuts tränger igenom. Allt för att skapa en miljö som man kan njuta av i årtal.



Naturlig energibesparing.

Genom en perfekt placerad markis, producerad av Sattlers väv, kan upp till 80% av en luftkonditionerings energiförbrukning sparas.



Väv som förebild.

Ansvarstagande är det som räknas för oss. Certifiering enligt ISO standards 9001:2008 och 14001:2004 liksom OEKO-TEX® är en nödvändighet. Alla våra produkter uppfyller REACH reglerna.



Garanterat UV skydd för din hy.

Sattlers solskyddsväv är testad enligt UV standard 801, det hårdaste test som tillämpas i världen. Det garanterar att din hy skyddas.





6)VALG AV TILLITSVALGTE

Årsmøtet

Sameiet Nordraaks gate 3

VALGKOMITÉ ÅRSMØTET 2022

Styret i Sameiet Nordraaks gate 3 har etter årsmøtet 2021 denne sammensetningen:

Styreleder Inger-Johanne Lund, valgt for perioden 2021 - 2023

Styremedlem Anne Clarine Hygen, valgt for perioden 2021 - 2022

Styremedlem Omar Dajani, valgt for perioden 2021 - 2023

Varamedlem Anders Landbo, valgt for perioden 2020 – 2022

Valgkomitéen avgir følgende innstilling:

Som styremedlem velges: Tone Boye Johnsen velges for 2 år for perioden 2022 - 2024

Som varamedlem velges: Anders Landbo for 2 år for perioden 2022 - 2024

15.03.2022

Vennlig hilsen

Valgkomité årsmøtet 2022

Anne Marie Hval Grøgaard (s)

Kathrine Ingebrigtsen Hansen(s)



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7982981. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oeif@obos.no

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