



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 26.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921538480

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 275 136	3 163 824
Sum inntekter		3 275 136	3 163 824
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 296 141	2 670 247
Sum kostnader		2 398 831	2 772 937
Driftsresultat		876 305	390 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 689	8 757
Sum finansinntekter		1 689	8 757
Annen finanskostnad		708 837	626 336
Sum finanskostnader		708 837	626 336
Netto finans		-707 148	-617 579
Resultat før skattekostnad		169 157	-226 692
Årsresultat		169 157	-226 692
Totalresultat		169 157	-226 692
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 157	-226 692
Sum overføringer og disponeringer		169 157	-226 692



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		17 426	10 491
Andre fordringer		6 598	8 324
Sum fordringer		24 024	18 815
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 670	2 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 670	2 697
Sum omløpsmidler		54 694	21 512
SUM EIENDELER		54 694	21 512

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 847 180	10 016 337
Sum opptjent egenkapital		-9 847 180	-10 016 337
Sum egenkapital		-9 847 180	-10 016 337
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 404 453	9 404 453
Sum annen langsiktig gjeld		9 404 453	9 404 453
Sum langsiktig gjeld		9 404 453	9 404 453
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		306 549	383 653
Leverandørgjeld		156 441	230 356
Annen kortsiktig gjeld		34 431	19 388
Sum kortsiktig gjeld		497 421	633 397
Sum gjeld		9 901 874	10 037 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 694	21 512



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 336858

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.03.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.03.2025



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 275 136	3 163 824
Sum inntekter		3 275 136	3 163 824
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad		2 296 141	2 670 247
Sum kostnader		2 398 831	2 772 937
Driftsresultat		876 305	390 887
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 689	8 757
Sum finansinntekter		1 689	8 757
Annen finanskostnad		708 837	626 336
Sum finanskostnader		708 837	626 336
Netto finans		-707 148	-617 579
Resultat før skattekostnad		169 157	-226 692
Årsresultat		169 157	-226 692
Totalresultat		169 157	-226 692
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		169 157	-226 692
Sum overføringer og disponeringer		169 157	-226 692



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
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		17 426	10 491
Andre fordringer		6 598	8 324
Sum fordringer		24 024	18 815
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		30 670	2 697
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		30 670	2 697
Sum omløpsmidler		54 694	21 512
SUM EIENDELER		54 694	21 512
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		9 847 180	10 016 337
Sum opptjent egenkapital		-9 847 180	-10 016 337



Sum egenkapital	-9 847 180	-10 016 337
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 404 453	9 404 453
Sum annen langsiktig gjeld	9 404 453	9 404 453
Sum langsiktig gjeld	9 404 453	9 404 453
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	306 549	383 653
Leverandørgjeld	156 441	230 356
Annen kortsiktig gjeld	34 431	19 388
Sum kortsiktig gjeld	497 421	633 397
Sum gjeld	9 901 874	10 037 850
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	54 694	21 512



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 2025

Innkalling

S.nr. 7878

NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mars 2025 kl. 18:00, Obos sine lokaler, Haugenveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endret bruk av parkeringsplass 23
8. Endring av avsnitt i husordensreglene
9. Vedlikeholdsplan for sameiet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Som protokollvitner ble Tom Holmstøen og Jan Fredrik Løchen foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Nordby Terrasse Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2024_pades.pdf
- 2. 7878 Årsregnskapm Nordby Terrasse 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000



Sak 7

Endret bruk av parkeringsplass 23

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styreleders kommentar til styrets innstilling:

I styremøte 16. oktober 2024 ble lagt frem forslag til endring av parkeringsplasser i sameiets garasje: «Parkeringsplass nr. 23 omdefineres til annet bruk som for MC og mindre motorsykler og gjesteparkeringsplass nr 30 omdefineres til felle plass for sameiet.» Forslaget ble begrunnet slik: «Den er ikke i bruk pga. bredden som gjør vanskelig å komme ut av bil med mindre man klatrer ut av takluke.»

Tilsvarende forslag ble fremmet i styremøte i styremøte 31. mai 2023, Sak 3 som «Re-seksjonering av parkeringsplasser i garasjen.» Styret fattet da følgende beslutning: "Styret går ikke videre med denne saken, men de styremedlemmer som ønsker det, står fritt til å fremme saken for årsmøte, eller sameiermøte." I dette styremøte forelå som vedlegg: a) tinglyst grunntegning av garasjeplassenes seksjonering; b) sameielovens avsnitt om re-seksjonering; c) Kommunens midlertidige brukstillatelse; c) søknadsskjema om re-seksjonering.

I styremøte 16.10.24 forelå uttalelse fra Huseiernes juss (se vedlegg til årsrapporten).

I styremøtet 16.10.24 ble saken diskutert på ny ved at styremedlem la frem forslag om bruksendring av parkeringsplass nr. 23. Gjeldende seksjonering av garasjen er vedtatt av Ås kommune og tinglyst ved overtakelse av boenhetene i 2018. Flere av garasjeplassene (23 i alt) er også tinglyst til privat bruk, etter at seksjonseiere har betalt for garasjeplassen. Alle de 49 garasjeplassene er innenfor gjeldende regler for seksjonerings tidspunktet.

Tidligere har noen beboere benyttet denne aktuelle parkeringsplassen, med de to siste årene har beboere unnlatt å bruke denne plassen. Den har en vegg på høyre side ved direkte innkjøring. Om en rygger inn i plassen må en gå ut på passasjersiden. Det er to andre liknende plasser i garasjen hvor begge er markert som privat parkering.

Forslaget er bruksendring og hører under kapittel IV i sameieloven (Reseksjonering og sammenslåing av eierseksjoner).

Styret diskuterte forslaget og 2 alternative forslag. Det ene var «Ingen endring av parkeringsplassene. Gjeldende seksjonering står.»

Det andre alternativet var: «Parkeringsplass nr. 23 defineres som gjesteparkering og gjesteparkeringsplass nr. 30 som felles parkering i sameiet.»

Dette er med henvisning til sameiets vedtekter §2 hvor det står: «Styret kan fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene.»

Ingen av de tre alternativene fikk tilstrekkelig støtte i styremøtet. Det ble derimot enighet om å legge de tre alternativene frem for årsmøte til behandling ettersom «Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.»



Forslaget om at parkeringsplass nr. 23 omdefineres til annet bruk som f.eks. til MC/lett motorsyklar, og gjesteparkeringsplass nr. 30 omdefineres til felles plass for sameiet, må vurderes ut ifra lovens regler om reseksjonering.

Endringen vil endre eierseksjonenes tinglyste tilleggsdeler. Det er både når det gjelder redusering av gjesteparkeringsplasser og om-definering av bruk av de gjeldene tinglysinger av garasjens seksjonering. Sameieloven §20 omhandler "Reseksjonering ved deling og sammenslåing av seksjoner.» noe den aktuelle endringen ikke er. Det aktuelle forslaget hører heller inn under eierseksjonslovens §21 om "Reseksjonering i andre tilfeller". Det berører endring av eierseksjonenes tinglyste seksjonering og panterett. I siste avsnitt i §21 står: "Reseksjonering etter første og annet ledd kan bares skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i seksjonene det gjelder." - Alle 40 seksjonseierne har pant i de 49 parkeringsplasser med de begrensninger som følger av tinglyste tilleggsdeler til de som har kjøpt «private» parkeringsplass. Vedtak av dette alternativet plikter styret til å hente inn skriftlig samtykke fra alle de 40 seksjonseierne for å starte reseksjoneringsprosessen. Reseksjoneringsprosessen innebærer kostnad ved å måle opp garasjen på nytt og samtidig ivareta de panterettigheter eiere har i garasje plassene. Det må så lages sak til kommunen med søknad om reseksjonering. OM kommunen bekrefter reseksjoneringen skal ny tegning bygget på denne reseksjoneringen tinglyses. Første skritt et at alle eiere gi skriftlig samtykke til prosessen.

I styremøte 12.02.24, som delvis ble arrangert ved e-post kommunikasjon, uttrykte flertallet av styret støtte til at parkeringsplass nr. 23 blir endret til gjesteparkering, mot at parkeringsplass nr. 30 blir til fri bruk for sameiet. Dette er i tråd med sameiets vedtekter om styrets ansvar for drift av sameiets garasje, inkludert nødvendige, eller ønskede midlertidige eller varige bytte av parkeringsplasser.

Kort om prosess ved reseksjonering:

Ved ønske om reseksjonering må det sendes inn en søknad til den aktuelle kommunen. Denne søknaden er et standard skjema som må fylles ut. I tillegg må søknaden minst ha følgende vedlegg:

- Situasjonsskart over eiendommen slik den er før reseksjonering.
- Plantegninger for den eller de seksjonene som skal endres. Aktuelt område må måles om igjen og utarbeides nytt situasjonsskart.
- Den eksisterende tinglyste seksjoneringssøknaden fra overtakelse av eiendommen.
- Dersom noen har tinglyst pant i en seksjon som blir påvirket av reseksjoneringen, kreves det også samtykke fra denne.

Etter at søknad er sendt til kommunen vil den vurderes av plan- og bygningsetaten. De vil da sjekke om den er i overensstemmelse med gjeldende lover og regler for området. Dersom søknaden blir godkjent, blir den sendt videre til Statens kartverk som tinglysing. Deretter sendes dokumentene tilbake til deg, sammen med matrikelbrev og faktura.

Gebyrene ved re-seksjonering kan variere fra kommune til kommune. Ikke uvanlig er at gebyret for saksbehandlingen ligge på omtrent 15.000,- kroner. Gebyret for oppmålingsforretningen vil ligge på 30.000,- 50.000 kroner eller oppover. I tillegg kommer et tinglysningsgebyr på ca 500,- kroner. Det kan tilfalle andre kostnader som f.eks. advokat hjelp eller andre gebyrer som kommunen kan kreve.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Endret bruk av parkeringsplass 23
- Mot Endret bruk av parkeringsplass 23



b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ingen endring av parkeringsplasser
2. Parkeringsplass nr 23 defineres som gjesteparkeringsplass, og P-plass nr 30 defineres som felles parkeringsplass i sameiet.
3. Parkeringsplass nr 23 omdefineres til annet bruk som for MC og mindre motorsykler og gjesteparkeringsplass nr 30 omdefineres til felles P-plass for sameiet.

Vedlegg

3. Grunntegning garasje.pdf
4. Juridisk tenkning Huseiernes juss.pdf

Sak 8

Endring av avsnitt i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Til avsnitt "OPPGANGER / KJELLERBODER:" blir første setning:

"Alle kjellerboder ble tildelt ved overtakelse."

2. Som siste avsnitt legges til: "

"Ettersom bodene er beskyttet av et sprinkleranlegg, skal det være en fri åpning på minst 50 cm i hele arealet mellom topp lagring og tak for å sikre sprinkelens sprede flate. Sprinklerhodene skal ha en beskyttelsesgrind."

Forslag til vedtak

Foreslåtte endringer vedtas.

Sak 9

Vedlikeholdsplan for sameiet

Forslag fremmet av:
Sævar Berg Gudbergsson og Katrin Klara Björnsdottir

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er nå 7 år fra vi overtok vår boenhet i sameiet i mai 2018. Bygningsarbeidet startet 2 år tidligere. Sameiet rår ikke over bygningsmessig kompetanse. Vi er derfor bekymret over at det ikke foreligger en helhetlig langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet. Vi er klare over at det nå foreligger serviceavtale med Bravida for flere kritiske installasjoner.



Den vedlikeholdsplanen kan legges inn i en helhetlig langsiktig vedlikeholdsplan. Vi vet at en vedlikeholdsplan ikke hindrer at uforutsette ting kan skje. Forebyggende vedlikehold, og prioritering av vedlikeholdsprosjekter, vil kunne redusere faren for at uforutsette ting skjer. Slik plan kan også bidra til en bedre langsiktig økonomisk planlegging.

Daglig drift av sameiet vil fortsatt være krevende, ikke minst ved at fra mai 2025 starter nedbetaling av sameiets IN-lån. Månedlige kostnader ved dette lånet vil økes med mer enn kr 18.000,- pr måned. Det vil i fremtiden komme kostnadskrevende vedlikehold.

Det vil være viktig at sameiet bygger opp en økonomisk buffer for å møte fremtidens vedlikehold, uten å oppta flere og større lån.

Styrets innstilling

Styret er enig i at det er nødvendig med en vedlikeholdsplan for sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøte 6. mars 2025 anmoder styret til å gjøre avtale med kompetent bygningstekisk miljø, som f.eks. OBOS-prosjekt, eller tilsvarende fagmiljø, til å utarbeide helhetlig langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet.

Vedlegg

5. Sak til årsmøtet vedlikeholdsplan 2025.pdf

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marcus Svenssom Oterholm

Marcus Svensson Oterholm har sagt seg villig til å stille til valg som styreleder i Nordby Terrasse Boligsameie på årsmøtet den 6. mars 2025.

Marcus er 25 år gammel og har bodd i sameiet siden høsten 2020. Han er fulltidstillitsvalgt i Fagforbundet Akershus, og jobber også noe deltid i Folketeatret. Han sitter i kommunestyret i Ås, styret i Fagforbundet Akershus, lokallaget i Ås, og i styret for Breivolls Venner. Han er også meddommer i lagmannsretten.

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hege May Suphammer
- Kim-Andre Torp
- Tor Block Jenssen



Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksander Daniel Forfot
- Beathe Ørbeck Hammer



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024 TIL ÅRSMØTE 6. MARS 2025

Innledning

Styrets arbeid reguleres av Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) gjeldende fra 01.01.2018, med senere endringer, og Vedtekter for Nordby Terrasse Boligsameie (se vedlegg bakerst i denne årsrapporten). Eierseksjonslovens § 56, 57 og 58 samt sameiets vedtekter §11, fastsetter rammene for styrets arbeid. Styrets hovedoppgaver er å «sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet» (fra §57). Eierseksjonslovens §5 fastslår at «Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.»

I et sameie skiller sameieloven på vedlikeholdsplikten inne i bruksenheten og vedlikeholdsplikten for fellesarealene. Vedlikehold av fellesarealene, ute og inne i bygningene, er sameiets felles ansvar som ivaretas av sameiets styre. Seksjonseier (sameier) skal vedlikeholde sin bruksenhet og det som er der inne, selv om det tilhører sameiet (se sameieloven §32 se vedlegg med rapporten). Seksjonseier skal sørge for at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne. Denne vedlikeholdsplikten reguleres i sameielovens §32. Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også nødvendig reparasjon, og utskifting, av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, i §32 i sameieloven. Det gjelder likevel ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Eier kan pantsette sin eierandel som sikkerhet ved låneopptak og lignende. Sameiet ved styret har ikke slik mulighet ettersom sameiet ikke har noen formue til å pantsette. I tilfelle sameiet tar opp lån gjelder det lånebetingelser for foretak som ikke har noen formue til å pantsette. Det lånet som OBOS-banken innvilget i 2019 for å ferdigstille bygningene (IN-låneordningen), er i realiteten gitt til hver i forhold til dennes eierbrøk. Etter som det har gått til å ferdigstille fellesanliggende, er renter og avbetaling, lagt under felleskostnad i forhold til eierbrøk. Seksjonseiere kan betale inn til OBOS-banken hele sin andel av lånet to ganger i året, i mars og oktober. Innbetalt lånebeløp vil redusere innbetaling av felleskostnader for de som innløser sin andel av lånet. Likevel har alle seksjonseierne fortsatt ansvar for dette lånet i fellesskap.

Både styret og årsmøtet har i visse henseender begrenset beslutningsmyndighet. De kan ikke fatte vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere, eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning (§40 og §58). Det er viktig at seksjonseiere gjør seg kjent med sameieloven og forskjellen på et sameie og et borettslag.

Angående sameiets bygningshistorikk henvises nye eiere til tidligere årsrapporter.

Økonomistyring og tiltaksplanlegging

Styret holdt 10 styremøter i 2024, og har i sitt arbeid prioritert:

- Holde sameiets økonomi til drift og vedlikehold innenfor vedtatte budsjettammer.
- Fortsette med arbeid av dokumentasjon for søknad om ferdigstillelse av sameiet, og gjennomføre nødvendige prosjekter i tråd med kommunens krav til midlertidig brukstillatelse fra mai 2018. Søknad ble levert Ås kommune 15.11.2023 med den dokumentasjon som da var ferdig.
- I den grad sameiets økonomi tillot det, ble nødvendige reparasjoner i fellesområder gjennomført. Det har ikke vært mulig å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet. Styret har utsatt behandlingen av å få et kompetent fagmiljø til å utarbeide en langsiktig vedlikeholdsplan. Det har vært nødvendig og krevende å ferdigstille de siste, og mest kostbare, reparasjonene av sprinkleranlegget for å tilfredsstille kommunens og forskriftenes krav til sprinkleranlegget.

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



som ikke gir muligheter for å skape buffer for å møte uventede utgifter knyttet til vedlikehold og drift av sameiet (se avsnitt om regnskap og revisjon). Det er styrets erfaring at sameiets drift har vært underfinansiert fra starten av, noe som gjør daglig drift til en krevende øvelse.

Slik det kommer frem av revidert årsregnskap er sum for egenkapital og gjeld for 2024 kr 54 694 mot kr 21 512 i 2023.

Styret vurderer det likevel slik at sameiet har akseptabel økonomisk styrke for daglig drift, forutsatt at det ikke oppstår uforutsette kostnadskrevende uhell og skader. Det er ønskelig at sameiet har driftsinntekter som sikrer at det kan settes av midler til fremtidig vedlikehold.

Styret har styrket HMS-arbeidet ved å gjøre avtale med Follo Vaktmestertjeneste AS om begrensede vaktmestertjenester. Tjenestene består av ukentlig tilsyn av alle kritiske deler i sameiet, inkludert test av sprinkleranlegg (i forhold til forskrift), og månedlig test av brannsentralenes overføring av informasjon til Follo Brannvesen. Alle seksjonseiere har ansvar for liknende tilsyn i egen bruksenhet. Dette tilsynsarbeidet er også en viktig del av brannvernarsarbeidet i sameiet. Styret har det overordnede ansvaret for brannvern i sameiet.

Som et første skritt til langsiktig vedlikehold og tilsyn av kritiske og viktige felles installasjoner, har styret gjort serviceavtale med Bravida når det gjelder elektro, rør, sprinkleranlegg, felles ventilasjon, brannalarm, nødlys og termografering. Det inkluderer vaktordning for rør.

Når det gjelder tjenester fra vaktmester og Bravida kan eiere bestille tjenester til boenheten til redusert pris og egen kostnad.

Styret har ikke lyktes å skape entusiasme for frivillig dugnadsarbeid for noe av vedlikeholdet i sameiet, ute og inne. Kanskje har ikke styret vært aktivt nok til å «spre det gode budskap» om dugnadsånden. Det vil være opp til nytt styre å finne frem til mulige oppgaver som grupper av eiere kan ta ansvar for, når det gjelder tilsyn og vedlikehold. Dette kan muligens bidra til å redusere driftsutgiftene i sameiet.

Prosjekter og ferdigstilling av Nordby Terrasse Boligsameie

For å sikre arbeid med søknad om ferdigattest satte styret ned en arbeidsgruppe i 2023 bestående av styret, representant fra OBOS-prosjekt og arkitekt fra Østavind Arkitektkontor.

Østavind Arkitektkontor er ansvarlige for søknad om ferdigattest. Arbeidsgruppen hadde sitt første møte 4.10.2023. Som nevnt tidligere ble foreløpig søknad om ferdigattest sendt til Ås kommune 15. november 2023. For endelig behandling av søknaden venter kommunen på at det installeres vannmåler i sameiet. Dette ble gjort 6. februar. Det står igjen en del arbeid for å ferdigstille nødvendig dokumentasjon for kommunen.

Det ble nødvendig å få avtale med en fagkyndig godkjent person/foretak på sprinkler til å gå gjennom sprinkleranlegget og gi ferdigstillingsrapport for anlegget. I samarbeid med representantene fra OBOS-prosjekt gjorde styret avtale med Norsk Sprinkler AS v/John-Erik Westby. Etter en gjennomgang med krav om reparasjoner og vesentlige utbedringer av sprinkleranlegget, gjorde styret avtale med Bravida om å gjennomføre disse utbedringene som ble kostnadsestimert til kr 532 192,-.

I stedet for å bruke knappe driftsmidler og oppta lån, besluttet styret å henvende seg til eiere om egen finansiering. Dette ble gjort, og dermed kunne sameiet gå videre uten å øke lånekostnadene mer enn allerede er gjort (se regnskapsrapport). Arbeidet med sprinkleranlegget ble ferdig i november.

Fremover er det økende behov for nødvendig vedlikehold og reparasjon, noe som vil bli lettere å prioritere når det foreligger en langsiktig vedlikeholdsplan.

Til slutt vil jeg nevne den faglige støtten og veiledningen styret fikk fra OBOS-prosjekt v/konsulentene Pål Fjellvang (bygg) og Tore Sagen (sprinkleranlegg). Uten disse to konsulentene ville arbeidet med prosjekter og innhenting av dokumentasjon fra tidligere entreprenører neppe vært i havn ennå. Her har også



samarbeidet med Kristian Hansen, arkitekt hos Østavind Arkitektkontor, vært av stor betydning. Det er Østavind Arkitektkontor som er formell søker om ferdigattest fra Ås kommune.



Til årsmøtet i Nordby Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordby Terrasse Boligsameie som viser et overskudd på kr 169.157. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 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 selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 1603 Oslo
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 839705 05914
Organisasjonsnr: 975380379
Telefon: +47 29 10 72 00



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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, 1160 Oslo
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 839705 05914
Organisasjonsnr: 975300379
Telefon: +47 22 91 71 20



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.02.2025 13:02:53

Signaturmetode

Norwegian BankID

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



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 000 443	2 308 596	2 525 000	2 684 000
Ladeinntekter EL-bil		53 836	27 950	0	0
Andre inntekter	3	220 857	15 840	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 275 136	2 352 386	2 525 000	2 684 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-12 690	-14 500	-14 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-18 750	-6 750	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-94 875	-90 100	-95 500	-100 000
Konsulenthonorar	7	-72 320	-225 579	-150 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-970 059	-1 406 613	-415 000	-275 000
Forsikringer		-119 348	-99 775	-110 000	-132 000
Kommunale avgifter	9	-293 500	-198 676	-160 000	-300 000
Energi/fyring	10	-106 374	-103 693	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-222 374	-264 247	-256 000	-167 000
Andre driftskostnader	11	-398 541	-274 815	-241 000	-328 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 398 831	-2 772 937	-1 629 500	-1 518 600
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		876 305	-420 551	895 500	1 165 400
Innbetalt andel fellesgjeld		0	811 438	0	0
DRIFTSRESULTAT		876 305	390 887	895 500	1 165 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 689	8 757	0	0
Finanskostnader	13	-708 837	-626 336	-655 000	-695 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-707 148	-617 579	-655 000	-695 000
ÅRSRESULTAT		169 157	-226 692	240 500	470 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		169 157	0		
Fra annen egenkapital		0	-226 692		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		0	19 458
Restanser felleskostnader/kundefordringer		17 426	-8 967
Forskuddsbetalte kostnader		2 640	0
Andre kortsiktige fordringer	14	3 958	8 324
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Driftskonto OBOS-banken II		6	6
Sparekonto OBOS-banken		30 664	2 691
SUM OMLØPSMIDLER		54 694	21 512
SUM EIENDELER		54 694	21 512
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	15	-9 847 180	-10 016 337
SUM EGENKAPITAL		-9 847 180	-10 016 337
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 404 453	9 404 453
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 404 453	9 404 453
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 431	19 458
Leverandørgjeld		156 441	230 356
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		302 880	325 990
Påløpte renter		3 669	57 663
Annen kortsiktig gjeld		0	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		497 421	633 397
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		54 694	21 512
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 31.1.2025
Styret i Nordby Terrasse Boligsameie

Sævar Berg Gudbergsson

Kim André Torp

Tor Block Jenssen

Hege May Suphammer



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

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	1 692 256
Lånekostnad I (Adm-avtale)	661 994
Nedbetaling	322 604
Internett	157 920
Parkeringsleie	108 000
Kabel-TV	47 760
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	9 909
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 000 443

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Reklamasjon robotgressklipper	11 271
Opprydding kundereskontro	3
Kapitalinnkalling	209 583
SUM ANDRE INNTEKTER	220 857

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 483
OBOS Prosjekt AS	-10 487
Østavind Arkitekt AS	-22 662
SUM KONSULENTHONORAR	-72 320

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

Drift/vedlikehold bygninger	-213 976
Drift/vedlikehold VVS	-554 459
Drift/vedlikehold elektro	-25 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 450
Drift/vedlikehold heisanlegg	-82 048
Drift/vedlikehold brannsikring	-70 392
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 265
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-9 455
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-970 059

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-293 500
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-293 500

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-106 374
SUM ENERGI / FYRING	-106 374

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-67 651
Renhold ved firmaer	-199 536
Snørydding	-77 909
Andre fremmede tjenester	-46 591
Telefon u/mva	-934
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 822
Øreavrundning	1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-398 541

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	471
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 218
SUM FINANSINNTEKTER	1 689

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-671 903
Renter og provisjon på kassekreditt	-36 934
SUM FINANSKOSTNADER	-708 837

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Finansavregning 2024	3 958
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 958

**NOTE: 15****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-12 442 727
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	2 595 547
Egenkapital fra IN 2023	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-9 847 180

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.

UDEKKET TAP (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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 25 år., avdragsfritt frem til 01.04.25	
Opprinnelig 2020	-12 000 000
Nedbetalt tidligere ordnære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordnære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	2 595 547
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	0
	-9 404 453
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 404 453



Resultatanalyse 2024 Nordby Terrasse Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 000 443	2 525 000	-475 443	-19 %
Ladeinntekter EL-bil	53 836	0	-53 836	100 %
Andre inntekter	220 857	0	-220 857	100 %
Sum driftsinntekter	3 275 136	2 525 000	-750 136	-30 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-12 690	-14 500	-1 810	12 %
Styrehonorar	-90 000	-90 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-18 750	-7 500	11 250	-150 %
Forretningsførerhonorar	-94 875	-95 500	-625	1 %
Konsulenthonorar	-72 320	-150 000	-77 680	52 %
Drift og vedlikehold	-970 059	-415 000	555 059	-134 %
Forsikringer	-119 348	-110 000	9 348	-8 %
Kommunale avgifter	-293 500	-160 000	133 500	-83 %
Energi/fyring	-106 374	-90 000	16 374	-18 %
TV-anlegg/bredbånd	-222 374	-256 000	-33 626	13 %
Andre driftskostnader	-398 541	-241 000	157 541	-65 %
Sum driftskostnader	-2 398 831	-1 629 500	769 331	-47 %
Driftsresultat før IN	876 305	895 500	19 195	2 %
Driftsresultat	876 305	895 500	19 195	2 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 689	0	-1 689	100 %
Finanskostnader	-708 837	-655 000	53 837	-8 %
Res. finansinnt./-kostnader	-707 148	-655 000	52 148	-8 %
Årsresultat	169 157	240 500	71 343	30 %



Huseierne

Nordby Terrasse Boligsameie
v/ Sævar Berg Gudbergsson Nordbyveien 140
1423 SKI

Oslo, 13.09.2024

Vår ref.: 2024/418290

Vi viser til deres henvendelse.

Vi gjør oppmerksom på at dere som medlem i Huseierne har 2 timer gratis juridisk medlemsrådgivning inkludert i deres medlemskap pr. år, og innenfor denne tidsrammen er det begrenset hvor omfattende og/eller kompliserte saker vi kan sette oss inn i og ta stilling til.

Vi kan ikke foreta en gjennomgang av prospekter, kjøpekontrakter, servitutter, andre type avtaler, vedtekter osv. for å avklare om det foreligger spesielle forhold i relasjon til en eller flere seksjonseiere i denne konkrete saken. dersom dere har behov for en slik gjennomgang må vi henvise dere til en av våre samarbeidsadvokater som kan bistå dere uten de tidsbegrensinger vi er underlagt. Vi besvarer imidlertid henvendelsen så langt vi har anledning, og setter inn kontaktinformasjon til våre samarbeidsadvokater avslutningsvis.

Det er flere spørsmål som reiser seg dersom sameiet ønsker å endre bruken av arealer. En ting er forholdet internt i sameiet, både hva gjelder vedtakskompetanse og flertallskrav, men det kan også være offentligrettslige hindringer for endringen.

Det kan f. eks være stilt krav til antall parkeringsplasser av forskjellige typer i byggetillatelse, det kan være godkjent situasjonsplan som bestemmer hvor plassene skal ligge osv.

Det første som bør avklares er derfor om det vil være i strid med byggetillatelse osv. å foreta de endringene som ønskes, f.eks om det er godkjent et bestemt antall gjesteparkingsplasser eller boder.

Endring av bruk kan også være søknadspliktig. bruksendring fra et formål til et annet, f.eks fra bod til rom for varig opphold er søknadspliktig jfr. plan- og bygningsloven § 20-1 og § 20-2.

Når det gjelder offentligrettslige forhold har kommunen veiledningsplikt, og bør dere kontakte kommunen for å få veiledning så langt det går (kommune veiledningsplikt er begrenset, og det varierer hvor langt kommunene går i sin veiledning).

Dersom det ikke foreligger offentligrettslige hindre for endringene som ønskes, reiser det seg spørsmål om det er privatrettslige hindre for endringen, herunder etter eierseksjonsloven.

I utgangspunktet er alt areal som ikke er seksjonert som bolig eller næring, eller som tilleggsdel er fellesareal.



Det er styret som etter § 57 skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

Dette innebærer at styret bestemmer over bruken av fellesarealet innenfor vanlig drift og vedlikehold.

Det å gi en sameier eksklusiv bruksrett til fellesareal ligger utenfor det som kan betegnes som vanlig drift og vedlikehold, og det er i så fall årsmøtet som må ta stilling til dette med 2/3 flertall - med mindre en slik endring kan karakteriseres som "tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser" jfr. esl § 51 første ledd bokstav d. I så fall vil en slik beslutning, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne, kreve enstemmighet.

Vi antar at bruken av fellesareal ligger innenfor seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og at det derfor er esl § 49 om flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet som kommer til anvendelse.

Det er ikke opplyst om den aktuelle parkeringsplassen i kjelleren er seksjonert som tilleggsdel til en bolig, men dere har henvist til "tinglyst tegning nr. 23" og vi legger til grunn at plassen er seksjonert som tilleggsdel.

Dersom gjesteparkeringen skal seksjoneres om tilleggsdel følger det av andre ledd bokstav b:

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

..

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter "

Flertallet beregnes, som det fremgår av "de avgitte" stemmene.

Dersom årsmøtet godkjenner at eier av parkeringsplassen i kjeller får seksjonert en parkeringsplass som pr. i dag er fellesareal, må det foretas en resekjonering, og det samme gjelder der tilleggsdelen skal seksjoneres som fellesareal. Det må antagelig også foretas en oppmåling av p-plassen, og det bør påses at det eventuelt er den som får tillatelsen som skal dekke alle kostnader i forbindelse med seksjoneringen(e).

I denne saken kan det reise seg spørsmål om mindretallsvernet i § 40 kan være til hinder for at en seksjonseier for eksklusiv bruksrett til fellesareal. . § 40 bestemmer:

"Årsmøtet (515) har den øverste myndigheten i sameiet. (516) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning. (517)"

Hvorvidt et vedtak i årsmøte om tillatelse å resekjonere fellesareal som tilleggsdel samt å overta p-plassen i garasjen i denne saken vil støte an mot mindretallsvernet må vurderes konkret, og en slik vurdering krever flere opplysninger samt mer tid enn det vi har til rådighet.

Umiddelbart antar vi imidlertid at et årsmøtevedtak med 2/3 flertall ikke vil medføre at en seksjonseier får en urimelig fordel på andre sameieres bekostning, bla fordi det fremdeles vil være 6 gjesteparkeringsplasser tilgjengelige. Vi kan imidlertid ikke sette to streker under svaret.



Vi nevner også at en mindre inngripende løsning kan være at den aktuelle sameieren får midlertidig eksklusiv bruksrett til en av parkeringsplassene på fellesarealet. Også dette må vedtas med 2/3 flertall, og videre må en slik rett vedtekstfestes.

Når det gjelder bruksendring fra bod til oppholdsrom, er det som nevnt etter vårt syn et søknadspliktig tiltak, og vi antar at også en slik endring krever 2/3 flertall i årsmøte.

Som det fremgår reiser det seg en rekke spørsmål i denne saken, og vi anbefaler at dere få bistand fra en advokat som kan gjennomgå hele saken basert på et mer komplett faktum enn det vi har mottatt.

Som medlem i Huseierne får dere en halv time gratis konsultasjon samt rabatt på advokatens vanlige salær (timepris med rabatt er opplyst om i kontaktinformasjonen til den enkelte advokat).

Vi kan eventuelt anbefale advokat

Dag Stadheim

Advokat - Oslo

Timepris for medlemmer: 2900 kr

97 17 84 05

stadheim@svpadvokatene.no

www.svpadvokatene.no

Kontaktinfo:

Advokatfirmaet Stadheim Vollen Parelius DA

Arbins gate 4

0253 Oslo

En fullstendig oversikt over våre samarbeidsadvokater finner dere her:

<https://www.huseierne.no/om-oss/radgivning/samarbeidsadvokater/>

Med vennlig hilsen

Per Christian Nordal

Advokat MNA

Huseierne

Postboks 9066 Grønland

0133 Oslo

Huseierne.no

Huseiernes Landsforbund

Vedlegg 4
Org nr 874 250 082

Fred Olsensgate 5, 0152 Oslo

+47 22 47 75 00

26 av 29
post@huseierne.no

huseierne.no

Juridisk tenkning Huseiernes juss.pdf
3 / 3

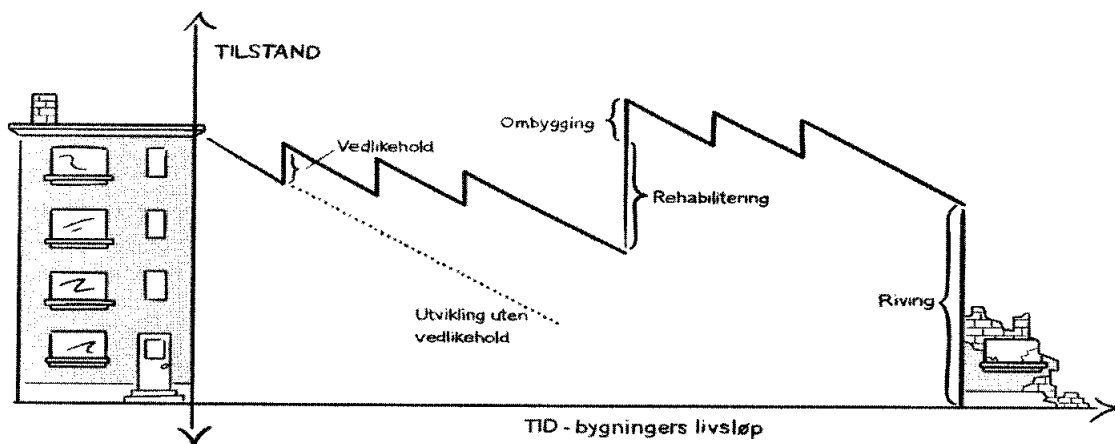
Eiere av seksjon 37 i Nordby Terrasse Boligsameie, Nordbyvein 140, H0203, 1423 Ski
Katrín Klara Björnsdóttir og Sævar Berg Guðbergsson

Forslag til vedtak:

Årsmøte 6. mars 2025 anmoder styret til å gjøre avtale med kompetent bygningsteknisk miljø, som f.eks. OBOS-prosjekt, eller tilsvarende fagmiljø, til å utarbeide helhetlig langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet.

Begrunnelse:

Det er nå 7 år fra vi overtok vår boenhet i sameiet i mai 2018. Bygningsarbeidet startet 2 år tidligere. Sameiet rår ikke over bygningsmessig kompetanse. Vi er derfor bekymret over at det ikke foreligger en helhetlig langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet. Vi er klare over at det nå foreligger serviceavtale med Bravida for flere kritiske installasjoner. Den vedlikeholdsplanen kan legges inn i en helhetlig langsiktig vedlikeholdsplan. Vi vet at en vedlikeholdsplan ikke hindrer at uforutsette ting kan skje. Forebyggende vedlikehold, og prioritering av vedlikeholdsprosjekter, vil kunne redusere faren for at uforutsette ting skjer. Slik plan kan også bidra til en bedre langsiktig økonomisk planlegging. Daglig drift av sameiet vil fortsatt være krevende, ikke minst ved at fra mai 2025 starter nedbetaling av sameiets IN-lån. Månedlige kostnader ved dette lånet vil økes med mer enn kr 18.000,- pr måned. Det vil i fremtiden komme kostnadskrevede vedlikehold. Det vil være viktig at sameiet bygger opp en økonomisk buffer for å møte fremtidens vedlikehold, uten å oppta flere og større lån.



Bildet er fra artikkel i BO og Miljø «Hvorfor så mye vedlikehold» av Henrik Sørli. Side 34, utgave 3, 2024. (Kan lastes ned fra styrerommet.no)

Ås 9. februar 2025

Katrín Klara Björnsdóttir
Katrín Klara Björnsdóttir

Sævar Berg Guðbergsson
Sævar Berg Guðbergsson



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.03.25

Selskapsnummer: 7878 Selskapsnavn: NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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