



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 08.08.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 888 153	2 620 684
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 888 153</b>	<b>2 620 684</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 304	189 131
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 009	18 071
Annen driftskostnad		2 473 877	2 106 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 697 190</b>	<b>2 314 026</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>190 963</b>	<b>306 658</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 790	684
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 790</b>	<b>684</b>
Annen finanskostnad		278	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 512</b>	<b>684</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>194 475</b>	<b>307 341</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>194 475</b>	<b>307 341</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>194 475</b>	<b>307 341</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 475	307 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>194 475</b>	<b>307 341</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	3 010
Sum varige driftsmidler		1	3 010
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	3 010
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 659	90 372
Sum fordringer		71 659	90 372
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 059	452 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 059	452 757
Sum omløpsmidler		762 718	543 130
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>762 719</b>	<b>546 140</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		660 644	466 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>660 644</b>	<b>466 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>660 644</b>	<b>466 170</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		48 127	46 388
Skyldige offentlige avgifter		13 662	13 420
Annen kortsiktig gjeld		40 286	20 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>102 075</b>	<b>79 970</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>102 075</b>	<b>79 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>762 719</b>	<b>546 140</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 613280

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Kristine Finnanger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.06.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.08.2024



Organisasjonsnr: 890 158 242  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
NADDERUDVEIEN 113

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 888 153	2 620 684
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 888 153</b>	<b>2 620 684</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		220 304	189 131
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		3 009	18 071
Annen driftskostnad		2 473 877	2 106 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 697 190</b>	<b>2 314 026</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>190 963</b>	<b>306 658</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 790	684
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 790</b>	<b>684</b>
Annen finanskostnad		278	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>278</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>3 512</b>	<b>684</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>194 475</b>	<b>307 341</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>194 475</b>	<b>307 341</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>194 475</b>	<b>307 341</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		194 475	307 341
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>194 475</b>	<b>307 341</b>



Organisasjonsnr: 890 158 242  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
NADDERUDVEIEN 113

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	3 010
Sum varige driftsmidler		1	3 010
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	3 010
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		71 659	90 372
Sum fordringer		71 659	90 372
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		691 059	452 757
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		691 059	452 757
Sum omløpsmidler		762 718	543 130
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>762 719</b>	<b>546 140</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	660 644	466 170
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>660 644</b>	<b>466 170</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>660 644</b>	<b>466 170</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	48 127	46 388
Skyldige offentlige avgifter	13 662	13 420
Annen kortsiktig gjeld	40 286	20 162
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>102 075</b>	<b>79 970</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>102 075</b>	<b>79 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>762 719</b>	<b>546 140</b>



Organisasjonsnr: 890 158 242  
EIERSEKSJONSSAMEIET  
NADDERUDVEIEN 113

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7974

Es Nadderudveien 113



## Velkommen til årsmøte i Es Nadderudveien 113

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

### Dato for årsmøtet:

27. juni 2024 kl. 18:00, Vaskekjelleren Nadderudveien 113.

### 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.

### Annen informasjon

Sak 13 var uteglemt i første versjon av innkallingen som ble sendt forrige uke, derfor sendes det oppdatert versjon av innkallingen her.

### 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. Valg av tillitsvalgte
8. Innkommet forslag: Felleskostnader
9. Innkommet forslag: Sameiets forhold til ABBL
10. Innkommet forslag: Vedlikeholdsbehov
11. Innkommet forslag: Likviditetsoversikt
12. Innkommet forslag: Informasjon om økonomi, vedlikehold og annet
13. Innkommet forslag: Rusmidler problematikken som har økt vesentlig i det siste.

Med vennlig hilsen,

Styret i Es Nadderudveien 113



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår styreleder Harald Thomas Endresen som møteleder.

### Forslag til vedtak

Harald Thomas Endresen

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

Protokollfører og protokollvitne velges i møtet.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 7974 Årsrapport\_Nadderudveien 113.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

#### Styrets innstilling

I fjor ble godtgjørelsen satt til kr 30.000 til hvert styremedlem og varamedlem. Styret foreslår at godtgjørelsen holdes uendret. Samlet godtgjørelse blir da kr 150.000.

Revisor honorerer etter regning.



## Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150.000, som fordeles med kr 30.000 til hvert styremedlem og hvert varamedlem. Revisor honorerer etter regning.

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Forslag fremsettes i årsmøtet.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

## Sak 8

### Innkomet forslag: Felleskostnader

**Forslag fremmet av:**  
Hans Colin Skattepus

**Krav til flertall:**  
Alminnelig (50%)

Hei. Jeg er på sommerferie å har ikke mulighet til å komme på årsmøte denne gangen. Jeg har en sak jeg vil ta opp likevel og det er felleskostnadene. Jeg betalte en del når jeg flyttet inn i fjor før den ble satt opp til 4300 kr i måneden. Jeg vil gjerne ha den litt ned til kanskje 2500 ? Det er min stemme for saken bare så jeg har sagt hva jeg mener. Vet ikke om min mening kommer gjennom på møte men likevel:) Ellers god sommer til alle i Nadderudveien 113.

Mvh Hans Colin Skattepus.

#### Styrets innstilling

Styret viser til budsjettforslaget, som er satt opp med utgangspunkt i gjeldende sats for felleskostnader (kr 4100 for de fleste seksjonseiere). En reduksjon av felleskostnadene som foreslått vil medføre underskudd og at sameiet ikke vil kunne betale løpende utgifter.

Styrets innstilling er at forslaget forkastes.



## Forslag til vedtak

Månedlige felleskostnader reduseres til ca. kr 2500.

## Sak 9

### Innkommet forslag: Sameiets forhold til ABBL

#### Forslag fremmet av:

Arne Øistein Christensen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker at styreformann informerer Årsmøte 2024 om status for sameiets forhold til Asker og Bærum boligbyggelag (ABBL).

Jeg tenker på økonomiske, juridiske ("Forslag til "RAMMEAVTALE" og "Opsjonsavtale for kjøp av fast eiendom") og annet.

Dette i lys av at Bærum Kommune har bestemt at vårt område (bebyggelse og tomt) er "ferdig regulert".

#### Styrets innstilling

Styreleder vil gi en orientering som etterspurt.

#### Forslag til vedtak

Saken tas til orientering.

## Sak 10

### Innkommet forslag: Vedlikeholdsbehov

#### Forslag fremmet av:

Arne Øistein Christensen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At styret oppretter en tydelig merket konto i bank og budsjett og regnskap hvor eierne enkelt kan informere seg om sameiets økonomiske evne i forhold til vedlikeholdsbehov.

#### Styrets innstilling

Styret støtter intensjonen. Styret vil avsette den månedlige besparelsen knyttet til ny avtale for bredbånd/TV til et vedlikeholdsfond.

Styret foreslår at vedlikeholdsfondet regnskapsføres slik at det blir synlig på balansen.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.



## Forslag til vedtak

Styret bes opprette et vedlikeholdsfond.

Sak 11

## Innkommet forslag: Likviditetsoversikt

### Forslag fremmet av:

Arne Øistein Christensen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

At styret utarbeider en "Likviditetsoversikt" hvor det fremgår når og med hvilke beløp årlige utgifter forfaller til betaling.

Dette for at styret på vegne av eierne kan danne seg et mer eksakt bilde av muligheter (evne) til å dekke vedlikeholdsbehovene.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og ser at dette kan være nyttig.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.

## Forslag til vedtak

Styret bes utarbeide en likviditetsoversikt.

Sak 12

## Innkommet forslag: Informasjon om økonomi, vedlikehold og annet

### Forslag fremmet av:

Arne Øistein Christensen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at styret med jevne mellomrom gjennom året informerer eierne om status av økonomi, vedlikehold og annet.

### Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og ser for seg at slik informasjon kan sendes ut hvert halvår.

Styrets innstilling er at forslaget vedtas.



## Forslag til vedtak

Styret bes informerer eierne om status av økonomi, vedlikehold og annet med jevne mellomrom gjennom året.

Sak 13

## Innkommet forslag: Rusmidler problematikken som har økt vesentlig i det siste.

Forslag fremmet av:

Ospina Cristina Agudelo

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I tillegg til problemet jeg har hatt med ekstrem støy, konstant sigarettlukkt ute/inne, søppel som lander på terrassen min, skade, etc., fra leiligheten over i nesten 3 år (som ikke er fikset ennå, selv om styret har bekreftelse på det fra et styremedlem og andre medeiere), - må jeg nå melde et problem om intense lukten av rusmidler (ligner på brente kjemikalier), som har blitt verre de siste månedene! Lukten siver inn i leiligheten min, kommer ofte gjennom ventiler/vegg osv., der også sigarettlukten tar over. Samme styremedlem som bekreftet bråk/skade i min seksjon, informerte meg om at det er problem med lukten av rus på den andre siden av bygget også. Disse sakene må bli ordnet, sammen som resten av uakseptable situasjoner der sameierne blir negativt påvirket.

Slik jeg uttrykte det på Vibbo, som svar til Julias melding, knyttet til hennes bekymring for støyen eller andre trøbbel, som for tiden ødelegger bomiljø - må jeg dessuten, prøve å finne en løsning for at det stoppes bruk av rusmidler i området! Den problematikken, har funnet sted ofte, lukt flere ganger men som varer kort tid, forskjellige dager når som helst: morgen/kvelden, i noe tilfeller midt på natta når det fratar sov/hvile, velvære - som vi alle har rett til (som skjer med bråk bl.a.), og som må prioriteres for å bevare et godt miljø å leve i!

Når det gjelder bruk av narkotika er fullstendig forbudt i Norge, noe som betyr at forbrukere i dette tilfellet ikke bare bryter eiendomsregler, men også nasjonale lover. Etter legemiddeloven § 24 første ledd og § 31 andre ledd er det forbudt å bruke eller være i besittelse av narkotika. Strafferammen er bøter eller fengsel inntil 6 måneder, eller begge deler. Gjelder det andre forhold, som tilvirkning, innførsel, kjøp og salg eller oppbevaring, rammes handlingene av straffeloven § 231 og § 232.

Rusavhengighet er et svært seriøst problem - og har konsekvenser i mange aspekter - for både rusavhengige og de rundt dem! På et menneskelig plan synes jeg bare synd på de som er rusavhengige, for det viser seg først når en person treffer bunnen, det hadde vært fint at de som driver med det - kunne reflekterer i den forbindelse. Jeg vil anbefale terapi, så fort som mulig, som er anbefalt også til folk som røyker (global sett) . Jo mer tid som går, jo vanskeligere blir det å komme seg ut av den forferdelig situasjonen!

Som sameier - må jeg tenke på helse/velvære, jeg har fått mer enn nok med mareritt i leiligheten min i snart 3 år, hvor helsen min har vært meget negativt påvirket av det. Jeg kommer ikke til å akseptere mer kaos, jeg skal ikke tillate det, jeg vil gjøre alt som står i min makt med advokaten for å fikse denne situasjonen i generelt, og jeg håper at byggets styret revurderer saksbehandlinger, og tar raske og effektive tiltak når det er nødvendig. Resultatene sees allerede på grunn av mangelfull/ineffektiv behandling av enkelte saker, og situasjonene har blitt stadig mer kompliserte! Jeg har fått informasjon som viser at det ikke bare er jeg som har problemer her, de av oss som ikke bryter reglene og oppfyller våre plikter - har rettigheter! En vel fungerende styret er essensielt, også at vi alle som nabo tar hensyn til de andre.



Saker må behandles med åpenhet, ikke under bordet, som i noen tilfeller har blitt gjort - det er en juridisk rett for sameierne å vite hva skjer i sameiet relatert til saker. Det er eiere som ikke tør å si fra i frykt for å skape fiender (som jeg oppdaget når jeg måtte sende forslag om røykforbudt som ble vedtak, flere var utrolig lei av lukt av røyking). Andre ikke si i fra, siden de blir ikke direkte påvirket/bor ikke her - og for noen andre som tør å si, strever - grunnen til at saker ikke blir ordnet eller blir dårlig håndtert i noen tilfeller. Jeg inviterer alle å si fra, spesielt de som har problemer. Styret har også plikt til å levere dokumentasjon. På denne måten kan vi vekke et godt samarbeid mellom alle, si ting åpent, men selvsagt ærlighet og respekt må være på plass. Tror at vi absolutt alle til slutt, ønsker et fint og trygt sted å bo, så <hygge, ro og fred> som er vår "motto" kan speiles i virkeligheten!

Med vennlig hilsen

Cristina.

Eier. H0117

Kopi til advokaten.

NB! Illustrasjon om håndteringen av min sak: 3 am. Fratatt søvn og hvile. Mens jeg skriver denne meldingen, må jeg tåle en konstant og skadelig lukt ikke bare av tobakk, men også av narkotika, selv etter å ha varslet Ovedia, som styremedlemmet (29.05.24), personlig og skriftlig (smser). I tillegg til de andre problemene forårsaket av de fra 217, hvor de har brutt flere regler, er det nå et narkotikaproblem på denne siden. Jeg ba Ovedia om hun kunne komme og bekrefte lukten i leiligheten min, akkurat som hun bekreftet støyen og andre skader før. Verken hun eller noen fra styret har kontakt med meg for å hjelpe - til og med når dere vet alt jeg har vært gjennom de siste årene - og at en advokat med rette er involvert og som ikke heller har fått respons. Helt uakseptabelt. Som advokaten skrev: dette grenser med tjenesteforsømmelse!

**Styrets innstilling**

Styret kan ikke se at det er fremsatt forslag til vedtak. Styrets innstilling er at saken tas til orientering.

**Forslag til vedtak**

Saken tas til orientering.



## ÅRSBERETNING

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Kontaktinformasjon

#### Styret

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

### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Es Nadderudveien 113

Sameiet består av 63 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

20 156

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

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

Sameiet har 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.



## Styrets arbeid

Styret har siden årsmøtet 20. juni 2023 avholdt 5 styremøter: 19. oktober 2023, 5. desember 2023 (styremøte og styremiddag), 6. februar 2024, 16. april og 18 juni 2024. Styrets tre faste medlemmer og varamedlemmene har deltatt i møtene. Styret har ivarettatt ordinær drift og vedlikehold.

## Sameiets økonomi

Akontobeløpet for fellesutgifter ble økt til kr 4100 pr. måned med virkning fra 1. januar 2024.

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

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

Styret legger ikke opp til ytterligere økning av fellesutgiftene i 2024.

## Hjemmeside

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

## Vedlikehold

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

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

Takhattene til alle ventilasjonssjakter er utbedret. Det er montert fallsikring på taket.

## Brannsikring

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

## Dugnad

Det ble gjennomført dugnad i sameiet 24. mai 2024.

## Henvendelser fra seksjonseiere

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



## Vaktmester

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

## Garasjer og parkering

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

## Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 14299836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Seksjonseiere som melder skade som ikke dekkes av forsikringen, må dekke sameiets kostnader forbundet med undersøkelse av skaden. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## Elbil-lading

Styret utreder elbil-lading og gjennomført befarings med 2 tilbydere av anlegg med dynamisk lastbalansering. Fordi det er begrenset kapasitet på stikkledningen og ønskelig å etablere elbil-lading, gir styret ikke samtykke til økning av hovedsikringer til leilighetene.

## Utbyggingssaken

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



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til fyring enn budsjettert.

### Resultat

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

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 660 643.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 280 000 til ordinært vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Nadderudveien 113.

### Lån

Sameiet har ingen lån.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på 7,9 % økning av de ordinære felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 194 475. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2023, 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 sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

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

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

Internasjonal forbindelse:





#### *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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

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

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

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

Oslo, 8. mai 2024  
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

  
Håkon Sundby  
Statsautorisert revisor



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 866 920	2 601 291	2 882 000	2 882 000
Andre inntekter	3	21 233	19 393	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 888 153</b>	<b>2 620 684</b>	<b>2 902 000</b>	<b>2 902 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-100 304	-99 131	-120 000	-120 000
Styrehonorar	5	-120 000	-90 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-3 009	-18 071	-18 000	0
Revisjonshonorar	6	-10 219	-9 490	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-113 483	-109 103	-115 000	-119 000
Konsulenthonorar	7	-267	-6 011	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-336 696	-74 896	-285 000	-280 000
Forsikringer		-141 153	-121 349	-130 000	-150 000
Kommunale avgifter	9	-514 662	-466 644	-515 575	-561 800
Energi/fyring	10	-845 989	-905 148	-1 080 000	-980 000
TV-anlegg/bredbånd		-434 328	-372 519	-400 000	-460 000
Andre driftskostnader	11	-77 080	-41 666	-56 000	-87 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 697 190</b>	<b>-2 314 026</b>	<b>-2 859 575</b>	<b>-2 898 800</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>190 963</b>	<b>306 658</b>	<b>42 425</b>	<b>3 200</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 790	684	0	0
Finanskostnader	13	-278	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>3 512</b>	<b>684</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>194 475</b>	<b>307 341</b>	<b>42 425</b>	<b>3 200</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		194 475	307 341		



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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	3 010
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>3 010</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		7 790	19 050
Forskuddsbetalte kostnader		63 869	71 322
Driftskonto OBOS-banken		682 764	444 710
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 295	8 047
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>762 718</b>	<b>543 130</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>762 719</b>	<b>546 140</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	17	660 644	466 170
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>660 644</b>	<b>466 170</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 219	15 095
Leverandørgjeld		48 127	46 388
Skyldige offentlige avgifter	15	13 662	13 420
Annen kortsiktig gjeld	16	5 067	5 067
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>102 075</b>	<b>79 970</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>762 719</b>	<b>546 140</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 02.04.2024

Styret i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

Harald Thomas Endresen /s/

Ovedia Figenschou /s/

Patrick Santos Sørås /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

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

Felleskostnader	2 821 320
Garasjeleie	48 000
Parkeringsleie	12 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 881 920</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-9 600
Parkering	-5 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 866 920</b>

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

Vaskeriinntekter	20 233
Salg nøkler	1 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>21 233</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-49 673
Påløpte feriepenger	-5 067
Fri bolig	-144 000
Naturalytelser speilkonto	144 000
Arbeidsgiveravgift	-44 932
Yrkesskadeforsikring	-633

**SUM PERSONALKOSTNADER -100 304**

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 5 368, jf. noten om andre driftskostnader

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 219.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-267
--	------

**SUM KONSULENTHONORAR -267****NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-270 572
Drift/vedlikehold elektro	-5 250
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 885
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-51 990

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -336 696****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-238 589
Feieavgift	-2 742
Renovasjonsavgift	-273 331

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -514 662**

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

Elektrisk energi	-80 305
Olje/Biomasse	-765 684
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-845 989</b>

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

Container	-14 735
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 814
Driftsmateriell	-8 150
Lyspærer og sikringer	-1 181
Vaktmestertjenester	-23 125
Snørydding	-5 000
Andre fremmede tjenester	-924
Trykksaker	-5
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 368
Andre kontorkostnader	-488
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 158
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 235
Bank- og kortgebyr	-3 858
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-77 080</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 397
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	393
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 790</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-278
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-278</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper**

Tilgang 2018	90 353	
Avskrevet tidligere	-87 343	
Avskrevet i år	-3 009	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-3 009</b>
--------------------------------	---------------

**NOTE: 15****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 295
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 367
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-13 662</b>

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-5 067
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 067</b>

**NOTE: 17****VAKTMESTERLEILIGHET**

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

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

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

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

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

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 14299836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Informasjon om brannvern fra styret**

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

### **Slokkeutstyr**

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

### **Vedlikehold av husbrannslange**

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

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

### **Vedlikehold av brannslukkeapparater**

Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet. Dette bør du sjekke en gang i kvartalet.

Kontrollerer at forseglingen eller plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader eller rust.

### **Profesjonell kontroll**

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

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

### **Tilleggslokkemidler**

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

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



### **Alle må ha røykvarsler**

Alle boliger skal ha godkjente røykvarslere. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når alle dører er lukket. Flere røykvarslere gir økt trygghet. Eieren av boligen har ansvaret for å anskaffe og montere røykvarslere. Brukeren av boligen har ansvaret for å teste røykvarslerne og skifte batteri. Det finnes to ulike typer røykvarslere; optiske og ioniske. Boligbranner starter ofte som ulmebranner. Optiske røykvarslere varsler slike branner raskest.

### **Slik plasserer du røykvarsleren riktig**

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

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

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

### **Test hver måned**

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

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

### **Bytt batteri hvert år**

De fleste røykvarslere lager korte og svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteri så snart som mulig. Røykvarslere bør testes minst en gang i måneden og hver gang du har vært bortreist over lengre tid. Du kan bruke en pinne eller lignende for å gjøre det enklere å nå opp. Batteriet bør skiftes en gang i året. Gjør det til en vane å bytte batteri 1. desember, det er nemlig røykvarslernes dag.

HUSK: Trådløse seriekoblede røykvarslere må ha alkalisk batteri av god kvalitet!

### **Levetid på røykvarslere**

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



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.06.24

Selskapsnummer: 7974 Selskapsnavn: Es Nadderudveien 113

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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