



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 848 472
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 403 521	3 726 823
Sum inntekter		12 403 521	3 726 823
Kostnader			
Lønnskostnad		1 000	
Annen driftskostnad		19 120 076	3 407 303
Sum kostnader		19 121 076	3 407 303
Driftsresultat		-6 717 555	319 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 587	34 035
Sum finansinntekter		155 587	34 035
Annen finanskostnad		383 409	
Sum finanskostnader		383 409	0
Netto finans		-227 822	34 035
Resultat før skattekostnad		-6 945 377	353 555
Årsresultat		-6 945 377	353 555
Totalresultat		-6 945 377	353 555
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 945 377	353 555
Sum overføringer og disponeringer		-6 945 377	353 555



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		640 163	664 549
Sum varige driftsmidler		640 163	664 549
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		640 163	664 549
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		51 492	
Andre fordringer		13 757	48 611
Sum fordringer		65 249	48 611
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 782 851	1 314 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 782 851	1 314 630
Sum omløpsmidler		2 848 100	1 363 241
SUM EIENDELER		3 488 263	2 027 790

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			1 809 373
Udekket tap		5 136 004	
Sum opptjent egenkapital		-5 136 004	1 809 373
Sum egenkapital		-5 136 004	1 809 373
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 750 735	
Sum annen langsiktig gjeld		5 750 735	0
Sum langsiktig gjeld		5 750 735	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 460	
Leverandørgjeld		2 809 374	191 142
Annen kortsiktig gjeld		25 698	27 275
Sum kortsiktig gjeld		2 873 532	218 417
Sum gjeld		8 624 267	218 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 488 263	2 027 790



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 424619

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 848 472
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE
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: Elin Svendsrød
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2024

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, 06.06.2024



Organisasjonsnr: 894 848 472
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 403 521	3 726 823
Sum inntekter		12 403 521	3 726 823
Kostnader			
Lønnskostnad		1 000	
Annen driftskostnad		19 120 076	3 407 303
Sum kostnader		19 121 076	3 407 303
Driftsresultat		-6 717 555	319 520
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		155 587	34 035
Sum finansinntekter		155 587	34 035
Annen finanskostnad		383 409	
Sum finanskostnader		383 409	0
Netto finans		-227 822	34 035
Resultat før skattekostnad		-6 945 377	353 555
Årsresultat		-6 945 377	353 555
Totalresultat		-6 945 377	353 555
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 945 377	353 555
Sum overføringer og disponeringer		-6 945 377	353 555



Organisasjonsnr: 894 848 472
ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

Sum varige driftsmidler		640 163	664 549
-------------------------	--	---------	---------

Finansielle anleggsmidler

Sum finansielle

anleggsmidler

		0	0
--	--	---	---

Sum anleggsmidler

		640 163	664 549
--	--	---------	---------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

		0	0
--	--	---	---

Fordringer

Kundefordringer

Andre fordringer

Sum fordringer		51 492	48 611
----------------	--	--------	--------

Sum investeringer

		13 757	48 611
--	--	--------	--------

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Sum bankinnskudd,		2 782 851	1 314 630
-------------------	--	-----------	-----------

kontanter og lignende

Sum omløpsmidler		2 782 851	1 314 630
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 848 100	1 363 241
---------------	--	-----------	-----------

		3 488 263	2 027 790
--	--	-----------	-----------

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

Sum innskutt egenkapital		0	0
--------------------------	--	---	---

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital		1 809 373
Udekket tap	5 136 004	
Sum opptjent egenkapital	-5 136 004	1 809 373
Sum egenkapital	-5 136 004	1 809 373
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 750 735	
Sum annen langsiktig gjeld	5 750 735	0
Sum langsiktig gjeld	5 750 735	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	38 460	
Leverandørgjeld	2 809 374	191 142
Annen kortsiktig gjeld	25 698	27 275
Sum kortsiktig gjeld	2 873 532	218 417
Sum gjeld	8 624 267	218 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 488 263	2 027 790



Organisasjonsnr: 894 848 472
ENERHAUGEN 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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 4303

Enerhaugen Terrasse Bs



Velkommen til årsmøte i Enerhaugen Terrasse Bs

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:

14. mai 2024 kl. 18:00, Enerhaugen terrasse fellesarealer.

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. Revidering av vedtekter
7. Låneopptak
8. Vedlikeholdsfondet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Enerhaugen Terrasse Bs



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Velges på årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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
Velges på årsmøte.



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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport-4303.pdf

Sak 6

Revidering av vedtekter

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedlagt ligger foreslåtte vedtekter med endringer.

Forslag til vedtak
Nye vedtekter vedtas.

Vedlegg

- 2. 4303 Vedtekter enerhaugen terrasse boligsameie - revidert.pdf



Sak 7

Låneopptak

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker fullmakt fra årsmøtet til å ta opp et tilleggs lån på inntil kr. 1.000.000 for å avslutte terrasseprosjektet samt andre nødvendige vedlikeholdsprosjekter. Dette lånet vil betjenes gjennom sameiets driftsbudsjett (ikke fordeles på beboere).

Styret har allerede fått tilsagn om dette lånet med de samme betingelsene som vi har på nåværende lån i Handelsbanken.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å ta opp et tilleggs lån på inntil kr. 1.000.000.

Sak 8

Vedlikeholdsfondet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret ønsker å ha årsmøtets tilslutning og fullmakt til å kunne benytte vedlikeholdsfondene for 4303 (Boligsameiet) til større vedlikeholdsprosjekter, hvis styret finner dette nødvendig.

Forslag til vedtak

Vedtatt.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Olav Aardalsbakke

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Monsen
- Svein Tore Svendsen
- Tor Øivind Skogseth



Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Brit Clausen

Valg av 5 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Vaa Paulsen
- Nina Fiksdal-Bjørum
- Øyvind Ek
- Øyvind Erikstad
- Siv Kjersti Soldal

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Helge Tollefsen
- Jorun Monsen
- Ulf Johannessen



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Olav Aardalsbakke	Ileveien 34
Styremedlem	Siw Irene Vebø Bjørsrud	Ileveien 30
Styremedlem	Brit Clausen	Ileveien 36
Styremedlem	Jon Dørre	Ileveien 40
Styremedlem	Arve Fløystad-Thorsen	Ileveien 47
Styremedlem	Magnus Monsen	Ileveien 36
Styremedlem	Tor Øivind Skogseth	Ileveien 40
Varamedlem	Øyvind Ek	Ileveien 36
Varamedlem	Øyvind Erikstad	Ileveien 32
Varamedlem	Pål Lutnæs	Ileveien 32
Varamedlem	Siv Kjersti Soldal	Ileveien 40

Valgkomiteen

Ulf Johannessen	Ileveien 38
Jorun Monsen	Ileveien 36
Helge Tollefsen	Ileveien 34

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Enerhaugen Terrasse Bs

Sameiet består av 60 seksjoner.

Enerhaugen Terrasse Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894848472, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

113 130

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

Enerhaugen Terrasse Bs har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Årsrapport, styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer

- Styret har i perioden 2023 – 2024 bestått av følgende personer:
 - Leder: Olav Aardalsbakke
 - Styremedlemmer: Jon Dørre, Brit Clausen, Tor Øivind Skogseth, Magnus Monsen, Siw Irene Vebø Bjørnsrud, Arve Fløystad-Thorsen
 - Varamedlemmer: Pål Lutnæs, Siv Kjersti Soldal, Øyvind Ek, Øyvind Erikstad
- Styret har i perioden mai 2023 til april 2024 gjennomført 14 styremøter og de fleste i styret, inkl. varamedlemmer har deltatt på møtene.
Møtene gjennomføres felles med Enerhaugen Terrasse Fellesarealer, og har delvis vært gjennomført på Teams.
Det har også vært gjennomført flere informasjonsmøter i forbindelse med terrasserehabiliteringen og ny ladeoperatør.
- Det er gjennomført 2 dugnader med bra oppmøte fra beboerne.
- HMS og Internkontroll følges opp av styret kontinuerlig. Vi benytter et system via VIBBO/OBOS som minner oss på hva som skal utføres og når det skal gjøres. Igjen er det på sin plass å rette en takk til Jorunn Knutsen og Helge Tollefsen for det de gjør – TAKK! Det jobbes nå med å fordele arbeidsoppgaver til flere beboere som har sagt seg villige til å delta i fellesdugnaden som det er å drifte sameiet.
- Terrasserehabilitering har preget sameiet det siste året. Arbeidene ble sterkt forsinket på grunn av at leverandøren av rekkverk ikke har oppfylt sine forpliktelser. Dette har medført at entreprenøren har betalt dagsbøter på mer enn 1 mill. Når dette skrives er alle terrasser ferdigstilt, men det jobbes fortsatt med en del av de avvikene som er påpekt. Entreprenøren har som mål at alt skal være ferdigstilt til den 1. mai, og vi har en avtale om at slutfakturaen ikke betales før alt arbeid er ferdigstilt. Det er tatt opp et lån på 14 mill. i Handelsbanken på vegne av beboerne og hver beboer har anledning til å innfri sin andel av dette lånet. Ved utgangen av mars 2024 er lånet på 5,7 mill.
Styret har undersøkt muligheten for å få erstatning fra utbygger ved å bringe saken inn for domstolene, men har, etter å ha søkt råd fra OBOS-advokatene, konkludert med at prosessrisikoen er for stor.
- Julegrantenning og julebord ble gjennomført som normalt og det var stort framsmøte på begge arrangementer. Takk til Sosialgruppa for vel gjennomførte arrangementer.
- Bookup bestillingssystem fungerer godt for reservasjon av selskapslokaler, gjesterom, svømmehall, treningsrom og vaskehall for bil.
- Bassenget har fått montert nye sandfiltre og det har også vært utført en del annet vedlikehold som medfører mindre vannforbruk, bedre vannkvalitet og lavere strømforbruk.
- Informasjonsplattformen «VIBBO» fungerer bra, også som et arbeidsverktøy for styret. Det jobbes kontinuerlig for at all relevant informasjon skal finnes oppdatert på VIBBO.



- Infrastruktur for el-bil lading i garasjeanlegget fungerer nå bra etter at vi byttet ladeoperatør. Alle nyinstallasjoner av ladestasjoner i garasjeanlegget skal nå kobles opp mot infrastrukturen og ved fraflytting må ladere som ikke er tilkoblet ladeinfrastrukturen demonteres og ny eier må koble seg til ladeinfrastrukturen . Strømkostnadene følges opp kontinuerlig slik at de ikke belaster felleskostnadene.
- Vaktmestertjenestene som utføres av Fjeldstad har fungert greit, og det har vært gjennomført møte for å gjennomgå detaljene i avtalen.
- Maling av gavlvegger har blitt utført på noen av blokkene og det resterende er planlagt utført i 2024.
- Alle lamper i garasjeanlegg og søppelskur er nå skiftet ut og følger dermed myndighetenes krav. De nye LED-lampene bruker også vesentlig mindre strøm samt at levetiden er forlenget dramatisk.
- Styret har jobbet med å få på plass en ny leverandør når det gjelder brannvarsling i fellesanlegget og vi har skrevet avtale med Hedengren AS.
- Strømprisene krever et stort fokus og betyr mye for økonomien i sameiet. Styret følger utviklingen kontinuerlig og vi har en god avtale med strømlleverandøren.
- Ås kommunes vann og kloakkavgift har øket betydelig . Dette har stor betydning for vårt sameie da vi vårt vannforbruk er høyt på grunn av basseng og vaskehall.
- Vinteren 2023/2024 har vært spesielt hard og vi har opplevd at vannet har frosset i flere leiligheter. Vi vil kartlegge dette problemet og se hva som kan gjøres av utbedringer.
- Avløpsledningene/kloakkrørene ble spylt på høsten 2023 samt at en kloakkpumpe er skiftet ut.
- Styret har mottatt melding fra flere beboere som plages av sigarettøyk som siger inn i leiligheten, på sommerstid også på terrassen. Styret henstiller til alle beboere å ta hensyn til dette, og tenke på at naboer sjerner av sigarettøyk.

April 2024

Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie og Fellesarealer



Styrets forslag til vedlikehold og oppgraderingsaktiviteter Enerhaugen Terrasse Bs/Fellesarealer

Vedlikehold/oppgradering	Estimert kostnad (inkl mva)	Kostnad 2024 Botigsameiet	Kostnad 2024 Fellesarealer	Styrets kommentar
Utskifting til LED-lys i garasjeanlegget	220 000	70 000		Er skiftet ut på grunn av nye EU-regler som nekter lysstoffør (hovedkostnad tatt i 2023)
Utskifting lamper i gangen, trapper, spoter	600 000			Må skiftes ut på grunn av nye EU-regler, men kan bruke opp det vi har
Skifte avtrekksvifter tak	300 000	50 000		Avventes, byttes ut ved behov
Male trappelus	100 000			Ikke påkrevet, kan vente, bør vurderes 2025
Male gavelvegg/vindskier	200 000	100 000		Påkrevet, bør utføres i 2024
Selskaplokale males?	50 000			Ikke påkrevet, kan vente
Vedlikehold av bord selskapslokalet	3 000		3 000	Gjennomføres på dugnad
Gardiner Peisestue	30 000		30 000	Reparasjon, eller utskifting - gjennomført noe, Tas så snart terrasseprosjekt er avsluttet
Basseng - service, tømning, rensing etc.	300 000		300 000	Bassenget må stenges, tømning tar tid, rensing utføres av spesialister, ny fuging av fliser
Skifte sprukket flis svømmehall	3 000		3 000	Gjennomføres, pris innhentes Fjelstad
Rep. av vannskade på vindu svømmehall	10 000		10 000	Gjennomføres snarest av Fjelstad
Døråpner - elektriske fra garasjeanlegg	150 000	150 000		Det innhentes tilbud og vurderes av styret
Dørholder til alle dører til trappelus	5 000	5 000		Gjennomføres, spesielt på svalganger
Takrenne over dør til terrasse selskapslokale	20 000		20 000	Venter på pris
Dører svømmehall, samt i nr. 34 og 40	50 000	25 000	25 000	Venter på pris
Ny dørkarm ved nødutgang fellesarealer	25 000		25 000	Hente inn pris fra tømrer
Takvinduer - service /utskifting	100 000	75 000		Kostnad service tas av sameiet (ca. 3000 pr. leilighet), utskifting av vindu tas av sameiet
Sprinkleranlegg - service	20 000	20 000		Alle toppleiligheter
Kledning/lekkasjer fra svalgang	50 000	50 000		Alle blokker må undersøkes for råde i underliggende vegg
Sum	2 236 000	545 000	416 000	De aktuelle aktivitetene bør kunne gjennomføres innenfor budsjettet i 2024



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.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr 25 432.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer låneopptak.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 430 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 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 Enerhaugen Terrasse Bs.

Lån

Enerhaugen Terrasse Bs har lån i Handelsbanken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.



Til årsmøtet i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Enerhaugen Terrasse Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 sameiet i samsvar med 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 og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21		Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 MVA
Vedlegg 1	12 av 29		Årsrapport-4303.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

13 av 29

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Årsrapport-4303.pdf



ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 894 848 472, KUNDENR. 4303

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 191 943	3 664 296	3 823 000	4 435 000
Innbetalinger		85 358	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		83 050	62 480	5 000	0
Innbetaling administrasjonslån		8 039 722			
Andre inntekter	3	3 448	47	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		12 403 521	3 726 823	3 828 000	4 435 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Styrehonorar	4	-1 000	0	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 938	-8 500	-10 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-112 600	-108 270	-113 000	-119 000
Konsulenthonorar	6	-47 219	-22 320	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-15 992 409	-556 178	-553 000	-430 000
Forsikringer		-222 414	-176 374	-200 000	-262 000
Kommunale avgifter	8	-297 270	-196 374	-252 000	-360 000
Kostnader sameie	15	-1 327 723	-1 215 466	-1 299 564	-1 560 000
Energi/fyring		-216 813	-256 620	-345 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-469 224	-435 092	-435 000	-435 000
Andre driftskostnader	9	-425 467	-432 109	-455 000	-486 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-19 121 077	-3 407 303	-3 687 564	-3 939 500
DRIFTSRESULTAT		-6 717 556	319 520	140 436	495 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	155 587	34 035	0	0
Finanskostnader	11	-383 409	0	-120 000	-504 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-227 822	34 035	-120 000	-504 000
ÅRSRESULTAT		-6 945 378	353 555	20 436	-8 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	353 555		
Fra opptjent egenkapital		-1 809 373	0		
Udekket tap		-5 136 004	0		



ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE ORG.NR. 894 848 472, KUNDENR. 4303

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	640 163	664 549
SUM ANLEGGSMIDLER		640 163	664 549
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		12 527	13 076
Kundefordringer		51 492	0
Forskuddsbetalte kostnader		1 230	0
Andre kortsiktige fordringer		0	35 535
Driftskonto OBOS-banken		277 958	850 265
Vedlikeholdsfond		93 288	464 365
Sparekonto OBOS-banken II		2 411 605	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 848 100	1 363 241
SUM EIENDELER		3 488 263	2 027 790
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	1 809 373
Udekket tap	12 og 13	-5 136 004	0
SUM EGENKAPITAL		-5 136 004	1 809 373
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	5 750 735	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 750 735	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 698	27 275
Leverandørgjeld		2 809 374	191 142
Påløpte renter		33 971	0
Påløpte avdrag		4 489	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 873 532	218 417
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 488 263	2 027 790



5

Enerhaugen Terrasse Bs

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	165 388	123 904

Ås, 19.04.2024

Styret i Enerhaugen Terrasse Boligsameie

Olav Aardalsbakke /s/

Tor Øivind Skogseth /s/

Brit Clausen /s/

Jon Dørre /s/

Arve Fløystad-thorsen /s/

Magnus Monsen /s/

Siw Irene Vebø Bjørnsrud /s/

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

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	1 935 504
Seksjonert lokale	1 299 600
Kabel-TV	435 600
Lånekostnad I (adm)	345 368
Garasjeleie	152 640
Regulering IN lån 1 (adm)	23 231
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 191 943

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Kapitalinntekt	3 448
SUM ANDRE INNTEKTER	3 448

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 1 000.
Av dette er kr 1 000 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

NOTE: 5

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 938.

NOTE: 6

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-2 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-44 875
SUM KONSULENTHONORAR	-47 219

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Oppstartskostnader - WSP Norge	-26 156
Prosjektledelse - WSP Norge	-75 597
Advokathonorar - Obos advokatene	-73 813
Hovedentreprenør I - Thorendahl	-15 380 605
Viderefakturert AS Vikingentreprenør	51 766

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -15 504 404

Drift/vedlikehold bygninger	-23 838
Drift/vedlikehold VVS	-153 057
Drift/vedlikehold elektro	-141 546
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-28 707
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 982
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 467
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-25 140
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 114
Kostnader dugnader	-3 153

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -15 992 409**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-276 368
Feieavgift	-20 902

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -297 270**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 025
Telefon-/kontormaskiner	-3 695
Driftsmateriell	-1 847
Lyspærer og sikringer	-10 227
Vaktmestertjenester	-170 264
Renhold ved firmaer	-210 415
Andre fremmede tjenester	-5 855
Kontor- og datarekvisita	-1 520
Trykksaker	-1 518
Andre kontorkostnader	-2 286
Telefon, annet	-328
Bank- og kortgebyr	-3 050
Velferdskostnader	-6 438

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -425 467**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 759
Renter av sparekonto i OBOS-banken	120 528



Renter av for sent innbetalte felleskostnader	764
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 427
Andre renteinntekter	4 109
SUM FINANSINTEKTER	155 587

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-383 409
SUM FINANSKOSTNADER	-383 409

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-13 175 726
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	0
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	8 039 722
Opptjent egenkapital	-5 136 004

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.

NOTE: 13**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 verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

Selskapet har per 31.12 negativ arbeidskapital pga rehabiliteringsprosjekt. Dette finansieres med økte felleskostnader.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****HANDELSBANKEN**

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-13 875 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0



Nedbetalt i år, ordinære avdrag	84 543
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	0
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	8 039 722
	<u>-5 750 735</u>
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	<u>-5 750 735</u>

NOTE: 15**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 88,23 % av SE Enerhaugen terrasse fellesareal.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Enerhaugen terrasse fellesareal og utgjør kr 165 388.

Selskapets andel i SE Enerhaugen terrasse fellesareal vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Enerhaugen terrasse fellesareal er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91415367. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



VEDTEKTER FOR ENERHAUGEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Fastsatt ved seksjoneringen 08.09.2008
Endret på sameiermøte 22.04.2010,
Endret på ekstraordinært sameiermøte 21.03.2013
Endret på sameiermøte 20.04.2021 og 20.04.2022
Endret på ekstraordinært sameiermøte 02.11.2022
Endret på sameiermøte 14.05.2024

§ 1

NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Enerhaugen Terrasse Boligsameie (heretter sameiet) har forretningskontor i Ås kommune. Sameiet består av til sammen 60 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 08.09.2008.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 113/bnr. 130 i Ås kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har disposisjonsrett over sin seksjon. For boligseksjoner har hver sameier rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til uødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke benyttes/brukes slik at andre brukere uødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Sameiebrøkene skal fastsettes ut fra bruksenhetenes areal. Endring av sameiebrøkene krever enstemmighet blant de seksjonseiere som berøres av endringene.

§ 3

FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Dersom særlige grunner taler for dette, kan en felleskostnad i det enkelte tilfelle fordeles etter nytte eller forbruk jfr. eierseksjonslovens §29 1.ledd.

Kostnader til drift av Fellesanlegget (grendehuset) deles likt mellom deltakerne som innbefatter 60 leiligheter, 2 eneboliger og 3 tomannsboliger, dvs totalt 68 eierandeler.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.



Med felleskostnader menes samtlige utgifter vedr. drift av eiendommen, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikring, kabel TV/kommunikasjonsutgifter, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l. samt alle andre utgifter som påhviler eiendommen som sådan. På tilsvarende måte anses påkostninger på deler av eiendommen som tjener felles bruk, eller som forøvrig kommer sameiet til gode.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, herunder terrasser samt tilleggsareal på grunn, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Når tiltaket etter en teknisk vurdering må gjøres samlet, kan sameiet foreta vedlikehold, herunder utskifting, av vann- og avløpsledninger, elektriske ledninger og eventuelle andre bygningsdeler, også innenfor den enkelte bruksenhet. Sameier har ansvar for renhold av sluk.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Forretningsfører sender ut vedtekter og innbetalingsblanketter til nye eiere. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Ved eierskifter påløper det gebyr for hhv opplysningsbrev til megler/selger og eierskiftegebyr for kjøper. Satsene er regulerbare og reguleres i avtale mellom styret og forretningsfører.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to til seks andre medlemmer. Det kan velges inntil fire varamedlemmer. Styret velges for to år såfremt annen periode ikke angis ved valget. Styrets leder velges særskilt, styret ellers konstituerer seg selv. Ved valg anses den / de med flest stemmer som valgt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styret er det samme som for Enerhaugen Terrasse Fellesarealer Sameie og har felles styremøter.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan, i samsvar med lov om eierseksjoner, bestemme det som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender forplikter styreleder og et styremedlem i fellesskap sameiet og tegner i dets navn. Styret kan i spesielle saker gi prokura til spesifikke styremedlemmer.



§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter, normalt en gang pr måned i henhold til årsplan. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Valg av revisor.
- Fastsettelse av godtgjørelse til revisor og styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Hvis alle sameiere er til stede på møtet og stemmer for det, kan det ordinære sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal være tilgjengelige i sameiermøtet.



§ 12

MØTELEDELSE OG STEMMEKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen som tilhører fellesskapet, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13

STEMME - OG MØTERETT. PROTOKOLL.

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig fullmakt som er signert og datert. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14

REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor, som skal være statsautorisert eller registrert, velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår og revisors beretning skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15

FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å engasjere forretningsfører, gi instruks for dem, fastsette godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt avslutte engasjementet.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.



Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameier, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

Nymontering av ladebokser for el-biler må kobles til ladeinfrastrukturen som er lagt opp i garasjeanlegget.

Ved eierskifte må tidligere montert ladeboks som ikke er koblet til ladeinfrastrukturen, demonteres. Eventuell ny boks må, som angitt i forrige punkt, kobles til ladeinfrastrukturen.

Retningslinjer ved installasjon - varmepumpe/aircondition (AC), Enerhaugen Terrasse Boligsameie

1. Alle beboere som ønsker å installere varmepumpe/AC må følge nedenstående regler, og skal informere styret i boligsameiet før arbeid igangsettes. Styret vil bekrefte skriftlig å ha mottatt informasjon fra beboeren.
2. Den enkelte beboer er ansvarlig for informasjon til de nærmeste naboene (alle som har felles vegger/tak/gulv) om at det skal installeres varmepumpe/AC i leiligheten før installasjon skjer.
3. Varmepumpe/AC må være av god kvalitet og ha stor nok kapasitet. Det må legges spesiell vekt på at den er stillegående, slik at den ikke forstyrrer naboelighetene. Maksimalt støynivå fra utedelen må ligge under 50 dB på maksimal belastning (målt 1 m. fra utedelen).
4. Kontakten med firmaet som leverer og monterer varmepumpe/AC er mellom den enkelte beboer og firmaet og alle kostnader i tilknytning til installasjon, drift og service av varmepumpe/AC påligger den enkelte beboer.
5. Utedelen skal monteres på terrassen på gulvkonsoll eller veggkonsoll med gummidempere. Det er en fordel å montere viften slik at utblåsningen blir vestover for å unngå ubehag fra viften når terrassen benyttes. Det er ikke anledning til å montere utedelen på gavlvegg på blokkene, eller andre steder på bygget uten at dette er spesielt avtalt, og med skriftlig tillatelse fra styret. Avrenning/bortledning av kondensvann skal monteres med slange med varmekabel til takrenne (som også har varmekabel).
6. Varmepumpe/AC må vedlikeholdes jevnlig for å unngå unødig støy.



§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 20 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel over seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi noen sameiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 22 SPESIELLE BESTEMMELSER

Boligfeltet Enerhaugen består av et eierseksjonssameie, to eneboliger og tre tomannsboliger som i henhold til 68 eierandeler eier og drifter Fellesanlegget bestående av et grendehus/forsamlingshus inneholdende svømmebasseng, solarium, treningsanlegg, utleielokale med kjøkken, peisestue og gjesterom. Fellesanlegget eies av alle berørte seksjonseierne, eiere av eneboligene og tomannsboligene gjennom et eget tingrettslig sameie regulert av Lov om Sameie med egne vedtekter; Sameiet Enerhaugen Terrasse Fellesanlegg.

Det vil bli tinglyst pliktig medlemskap i sameiet/rettigheter og forpliktelser til fellesskapet for leilighetene (gnr. 113/bnr. 130) og plikter/rettigheter til fellesanlegget for ene- og tomannsboligene (gnr. 113/ bnr. 201 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 203 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 204 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 205 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 131 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler)).

Kostnader til drift av Fellesanlegget (grendehuset) likedeles mellom deltakerne som innbefatter 60, leiligheter, 2 eneboliger og 3 tomannsboliger, dvs totalt 68 eierandeler.

Eiere av gnr. 113/ bnr. 201 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 203 (1 eierandel), gnr. 113/bnr. 204 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 205 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), gnr. 113/bnr. 131 seksjon 1 og 2 (2 eierandeler), har evigvarende rett til bruk av sameiets fellesarealer som beskrevet over i denne bestemmelse.

§ 23 KAMERAOVERVÅKNING

Det er tillat med kameraovervåkning i sameiets fellesarealer.

§ 24 INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å



benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette

§ 25 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Ved motstrid går lov om eierseksjoner av, 16. juni 2017 nr. 65, foran disse vedtektene.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 14.05.24

Selskapsnummer: 4303 Selskapsnavn: Enerhaugen Terrasse Bs

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.