



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 657 706
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 916657706

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 318 538	2 452 002
Sum inntekter		2 318 538	2 452 002
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 144 179	2 244 349
Sum kostnader		2 201 229	2 301 399
Driftsresultat		117 310	150 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 580	11 432
Sum finansinntekter		18 580	11 432
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		18 580	11 432
Resultat før skattekostnad		135 890	162 035
Årsresultat		135 890	162 035
Totalresultat		135 890	162 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 890	162 035
Sum overføringer og disponeringer		135 890	162 035



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		226	
Andre fordringer		51 912	33 196
Sum fordringer		52 138	33 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 126 428	951 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 126 428	951 954
Sum omløpsmidler		1 178 566	985 150
SUM EIENDELER		1 178 566	985 150

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		965 657	829 768
Sum opptjent egenkapital		965 657	829 768
Sum egenkapital		965 657	829 768
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		145 928	105 388
Annen kortsiktig gjeld		66 981	49 994
Sum kortsiktig gjeld		212 909	155 382
Sum gjeld		212 909	155 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 178 566	985 150



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 465328

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 657 706
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 14.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 916 657 706
TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 318 538	2 452 002
Sum inntekter		2 318 538	2 452 002
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		2 144 179	2 244 349
Sum kostnader		2 201 229	2 301 399
Driftsresultat		117 310	150 603
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 580	11 432
Sum finansinntekter		18 580	11 432
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		18 580	11 432
Resultat før skattekostnad		135 890	162 035
Årsresultat		135 890	162 035
Totalresultat		135 890	162 035
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		135 890	162 035
Sum overføringer og disponeringer		135 890	162 035



Organisasjonsnr: 916 657 706
TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		226	
Andre fordringer		51 912	33 196
Sum fordringer		52 138	33 196
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 126 428	951 954
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 126 428	951 954
Sum omløpsmidler		1 178 566	985 150
SUM EIENDELER		1 178 566	985 150
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		965 657	829 768
Sum opptjent egenkapital		965 657	829 768



Sum egenkapital	965 657	829 768
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	145 928	105 388
Annen kortsiktig gjeld	66 981	49 994
Sum kortsiktig gjeld	212 909	155 382
Sum gjeld	212 909	155 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 178 566	985 150



Organisasjonsnr: 916 657 706
TERNE TUN 1 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 2025

Innkalling

S.nr. 7360

TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 18:00 og lukker 14. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7360>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Ordensreglene punkt 5 Fasader, balkonger, terrasser - forslag til endringer
7. Valg av styremedlemmer
8. Valg av medlem i valgkomitéen

Med vennlig hilsen,

Styret i TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styreleder Bente Thoresen velges til møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I tillegg til at møteleder undertegner protokollen fra årsmøtet skal det velges minst én seksjonseier til å undertegne protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Marianne Berg velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Marianne Berg velges som protokollvitne.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøtet skal stemme over om måten årsmøtet er innkalt på kan godkjennes.

Styrets innstilling

Melding om årsmøtet 7. mai ble sendt seksjonseierne 23. mars med frist 31. mars for å fremme forslag til saker til behandling på årsmøtet. Ved fristens utløp var det ikke innkommet slike forslag.

Innkallingen med saker til årsmøtet ble sendt seksjonseierne 29. april, dvs. åtte dager før årsmøtet som avholdes i tidsrommet 7.-14. mai. Styret mener innkallingen til årsmøtet er i tråd med reglene i eierseksjonsloven, *jf. Kapittel VI Årsmøtet*.



Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets rapport for perioden mars 2024 - februar 2025 og revidert årsregnskap for 2024 legges frem til behandling på årsmøtet i tråd med eierseksjonsloven § 44 og sameiets vedtekter § 7. Styrets rapport og årsregnskapet er vedlagt.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Styrets arbeid mars 2024 til februar 2025.pdf
2. 7360 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Den årlige godtgjørelsen til styret fastsettes av årsmøtet.

Styrets innstilling

Styret foreslår at den samlede godtgjørelsen til styret for 2024/2025 fastsettes til kr 50 000. Dette er samme beløp som i de foregående årene.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2024/2025 settes til kr 50 000.

Sak 6

Ordensreglene punkt 5 Fasader, balkonger, terrasser - forslag til endringer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



I lys av erfaringer og diskusjoner på informasjonsmøter i sameiet har styret gradvis åpnet for større grad av fleksibilitet i valg av materialer, overflatebehandling og farge på balkong- og terrassegulv. Samtidig er seksjonseiere gitt et mer selvstendig ansvar for vedlikeholdet. For å unngå uheldige konsekvenser for bygningskonstruksjonen må valg av andre materialer på balkonger og terrasser enn de originale tregulvene forelegges styret skriftlig og godkjennes før montering kan skje.

Styret foreslår at disse endringene innarbeides i ordensreglene punkt 5 om fasader, balkonger, terrasser slik det fremgår av vedlegget. Vedlagt følger også oppdaterte ordensregler i sin helhet med de foreslåtte endringene i punkt 5 innarbeidet.

Styrets innstilling

I sameiets vedtekter er det alminnelige bestemmelser om ansvar, plikter og rettigheter for sameiet og seksjonseierne når det gjelder bruk og vedlikehold av balkonger og terrasser. Etter styrets vurdering er de foreslåtte endringene i ordensreglene innenfor rammene av bestemmelsene i vedtektene.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer i ordensreglene punkt 5 fasader, balkonger, terrasser vedtas slik det fremgår av vedlegget.

Vedlegg

3. Forslag til endringer i ordensreglene punkt 5.pdf
4. Ordensregler for Ternetun 1 boligsameie pr mai 2025.pdf

Sak 7

Valg av styremedlemmer

Årsmøtet skal velge styreleder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. I dagens styre er to styremedlemmer kandidater for gjenvalg, hvorav én er kandidat til valg som styreleder, mens ett styremedlem og varamedlemmet ikke ønsker gjenvalg. Valgkomitéen har foreslått kandidater til verv som styreleder, styremedlemmer og varamedlem.

Innstilling

Styret støtter valgkomitéens forslag til styreleder, styremedlemmer og varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bente Thoresen

Bente flyttet inn i nr. 24 i mars 2020 der hun bor sammen med en firbent venn, en irsk setter, som hun bruker mye tid på å gå tur med. Hun har vært styremedlem siden 2023 og har fungert som styreleder siden januar 2025.

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:



- Christian Ruud

Christian Ruud: Flyttet inn i nr 24 i 2016. Bor med kone og 2 barn. Er sivilingeniør og jobber for Equinor.

- Guttorm Bentsen

Guttorm Bentsen, første innflytter i Lomviveien (januar 2016), kommersiell leder som jobber med strategier, byggeprosjekter, og kontrakter i shipping

- Vidar Graff

Innflyttet i 2020. Sivilingeniør. Erfaring med tekniske diskusjoner, design av prosessanlegg, planlegging og oppfølging. Har vært medlem av styret siden 2023 og varamedlem i 2022-2023.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tom Singer

Tom Singer (skotsk) - Tom og Evgenia flyttet inn i nr. 22 i 2016. Lille Rebecca kom i 2019 ☐. Jeg jobber i energisektoren der jeg har hatt mange stillinger gjennom årene fra ingeniør til visepresident. Ingen tidligere erfaring med styrearbeid.

Sak 8

Valg av medlem i valgkomitéen

Valgkomitéen består av to medlemmer som hver velges for to år med valg av ett medlem hvert år. I 2024 ble Linda van der Bol valgt som medlem av valgkomitéen for to år, dvs. frem til 2026. Anne-Ki Roy Kristoffersen ble valgt som medlem av valgkomitéen for to år i 2023. Hun ønsker ikke gjenvalg.

Innstilling

Praksis har vært at avtroppende styremedlem fyller ledige verv i valgkomitéen. Styret ønsker å videreføre denne praksisen og foreslår at Idar Bakke velges til nytt medlem av valgkomitéen.

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomitemedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomitemedlem:

- Idar Bakke

Idar har vært styremedlem i perioden 2023-2025. Han har bodd i sameiet med familien siden 2016.



Styrets arbeid mars 2024 - februar 2025

Styret avholder månedlige styremøter unntatt om sommeren. I perioden mars 2024 – februar 2025 har styret hatt 11 ordinære styremøter og behandlet i alt 87 saker; 14 saker i perioden mars – april 2024 og 73 saker i perioden fra årsmøtet i mai 2024 til februar 2025. Det ordinære årsmøtet ble gjennomført digitalt fra 1. mai til 8. mai 2024. Før årsmøtet ble det avholdt et informasjonsmøte for sameiet 10. april. Det ble også avholdt et informasjonsmøte i sameiet 23. oktober. I perioden 7. - 15. desember ble det avholdt et digitalt ekstraordinært årsmøte for å velge ny styreleder.

I styremøtene deltar også varamedlemmet. I rapporteringsperioden er alle vedtakene fattet med enstemmighet. Styret har kontakt med andre sameier på Storøya, blant annet for å utveksle erfaringer med leverandører og innhente tilbud om ulike tjenester. Medlemmer fra styret deltok 19. november 2024 på et møte arrangert av Fornebulandet vel der blant annet temaet "Erfaringer med reklamasjoner overfor Obos" ble diskutert.

Økonomi og tjenesteleveranser

Sameiets årsregnskap for 2024 viser et overskudd på kr 135 890. Styret hadde budsjettert med et overskudd på kr 35 000. Det store overskuddet i 2024 skyldes i hovedsak at det i mindre grad enn budsjettert har oppstått utgifter til reparasjoner og vedlikehold. Overskudd i regnskapene de siste årene har bidratt til at sameiet har god likviditet med kr 840 338 på sparekonto ved årsskiftet, inklusive de ekstraordinære innbetalingene i 2021 og 2022 på i alt kr 300 000 til en likviditetsbuffer. Sameiet har ikke langsiktig gjeld eller kassekreditt. Styret anser sameiets økonomiske situasjon som god.

Styret fører løpende kontroll med fakturaer før betaling og gjennomgår utviklingen i sameiets økonomiske stilling i hvert styremøte.

Energiprisene som var på et svært høyt nivå fra høsten 2021 til sommeren 2023, har gjennom 2024 blitt lavere. Dette kommer blant annet til uttrykk ved at de fleste seksjonene vil motta tilbakebetaling i avregningen av fjernvarme for 2024, og at det månedlige forskuddsbeløpet til fjernvarme blir lavere i 2025. Hver seksjonseier kan følge med på eget forbruk ved å logge seg inn på Techems beboerportal via "www.techem.com".

Den alminnelige prisveksten har også avtatt gjennom 2024, mens den alminnelige lønnsøkningen holder seg på et høyere nivå. Flere av tjenesteleveransene til sameiet prisreguleres med indekser med vekt på lønnsutgifter. I tillegg har utgiftene til vann, avløp og renovasjon økt mye de siste årene, både de kommunale gebyrsatsene og forbruket av vann i sameiet. For å dekke de budsjetterte fellesutgiftene for 2025 besluttet styret å øke den månedlige innkrevningen fra seksjonene med 4,5 prosent fra januar 2025.

Ved årsskiftet 2024/2025 hadde sameiet 20 aktive avtaler med ulike tjenesteleverandører i tillegg til fire obligatoriske leveranser og forpliktelser. Styret vurderer jevnlig om avtaler kan forbedres eller om andre leverandører bør velges. Vedlagt følger en oversikt over sameiets tjenesteleveranser og andre forpliktelser.

Drift og vedlikehold

Styret legger vekt på å holde sameiets felles infrastruktur og fellesarealer i god stand. Dette



gjøres både ved egen innsats og ved hjelp av vedlikeholdsavtaler med en rekke leverandører. Dette gjelder blant annet vaktmester, renhold, sommer- og vintervedlikehold av utearealer, rørlegger, heiser, brannsikring og garasjeanlegget.

I 2021/2022 utarbeidet intern ekspertise i sameiet et forslag til langsiktig vedlikeholdsplan for sameiets tekniske infrastruktur. Styret vurderer hvert år prioriterte vedlikeholdstiltak, blant annet på grunnlag av denne planen. I 2024 ble det installert nye og større dreisvannspumper som ledd i løsningen av en reklamasjonssak med OBOS. Utgiftene til dette ble delt mellom sameiet og OBOS. Nedenfor er en omtale av andre vedlikeholdstiltak i 2024.

Sprinkleranlegget

Sprinkleranlegget i sameiet er et viktig brannverntiltak og kontrolleres jevnlig mot gjeldende regelverk på området. I kontrollen de siste årene er det påpekt at plasseringen av noen sprinklerhoder i garasjen ikke ivaretar de formelle kravene. Dessuten er det i garasjen og i bodene enkelte steder ikke tilstrekkelig frirom i plan under sprinklerhodene (minst 50 cm). Det er tvil om disse avvikene har noen reell betydning for brannsikkerheten, men de kan føre til merknader i kontrollene og dermed påvirke eventuelle forsikringsoppgjør.

Styret har i første omgang innhentet en fraviksvurdering fra Sweco Norge AS som har ansvaret for prosjekteringen av sprinkleranlegget etter overtakelse av ingeniørfirmaet Hollie AS. Konklusjonen i fraviksvurderingen er at sprinkleranlegget i garasjen tilfredsstiller alle lover, forskrifter, ytelse og funksjonalitet knyttet til bygningsmessige og bruksmessige forhold, og at de slokketekniske forholdene er ivarettatt. Avvikene er derfor faglig vurdert til å ha minimal negativ effekt på anleggets ytelse og funksjonalitet, og det er kun teoretiske avvik fra gjeldende standard på området. En eventuell teknisk korrigering av sprinkleranlegget vil være et relativt kostbart tiltak som heller ikke vil være noen garanti mot påpekning av avvik i fremtidige kontroller.

Lysarmatur

Nye EU/EØS-regler vil bety at kvikksølvholdige lysrør i fremtiden ikke lenger vil være i salg. Dagens belysning i bodområdene og i oppgangene må derfor etter hvert skiftes til LED-belysning. Dette er allerede gjort i garasjen og i bodene i garasjen. Videre utskifting vil skje ved reparasjonsbehov og når tiden nærmer seg for at tradisjonelle lysrør og lyspærer ikke lenger er tilgjengelige.

Elektrisk anlegg

Etter forslag på informasjonsmøtet 23. oktober engasjerte styret firmaet Lefdal Installasjon AS til å gjennomgå det elektriske anlegget i sameiet. Kontrollen, som ble utført i januar 2025, viste at det er god tilstand på det elektriske anlegget med få feil. Det ble ikke funnet noen avvik under termofotograferingen av ladeanlegget for elbiler, men det ble funnet en del avvik i fordelinger og i det elektriske anlegget generelt innendørs og utendørs, blant annet jordfeilbrytere, jordingsklemmer og defekte nødlys/ledelys. Noen avvik ble korrigert under inspeksjonen. Styret følger opp med tiltak for å utbedre de øvrige avvikene.

Balkonger og terrasser

Balkonger og terrasser er også en del av bygningsmassen som krever vedlikehold. Løpende vedlikehold av gulvene på terrasser og balkonger utføres av hver seksjonseier med utstyr, vaskemiddel og beis med standardfarge som hittil har blitt anskaffet av sameiet.



Etter å ha tatt opp saken på flere informasjonsmøter går styret inn for at seksjonseierne stilles noe friere til å velge hvilken type balkong- eller terrassegulv man ønsker, for eksempel treverk, komposittmaterialer, fliser eller andre materialer. For å unngå uheldige konsekvenser for bygningskonstruksjonen med hensyn til vekt, underlag mv., må valg av andre løsninger enn de originale tregulvene forelegges styret skriftlig og godkjennes før montering kan skje. Vedlikehold av balkong- og terrassedekker bekostes og utføres av hver seksjonseier. Hver seksjonseier velger selv type overflatebehandling og farge.

For å klargjøre disse endringene vil styret til årsmøtet 2025 fremme forslag om endring i ordensreglene punkt 5 om fasader, balkonger og terrasser.

Sommer- og vintervedlikehold

Gressklipping, lusing og pleie av hekker og busker utføres av Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS. I 2024 ble det i tillegg utført beskjæring av trærne. I februar 2025 ble styret informert om at Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS er slått sammen med Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS (ABVK). Avtalen om sommervedlikehold videreføres av ABVK.

Snørydding og strøing utføres etter avtale med Coor Service Management AS.

Vaktmestertjenester og renhold

Coor Service Management AS har levert vaktmestertjenester og renhold i sameiet i en årrekke. På grunn av avtalebrudd har styret sagt opp avtalen med virkning fra 1. mars 2025. Styret har gjort en ny vurdering av oppgavene til vaktmester og vil innhente tilbud på vaktmester- og renholdstjenester fra andre leverandører.

Ekstra vedlikehold

I budsjettet for 2024 ble det avsatt kr 100 000 til ekstra vedlikeholdstiltak. Disse midlene ble benyttet til å dekke sameiets andel i forliket med OBOS om nye og større drens vannpumper.

Garasjeanlegget

Styret har arbeidet med flere saker som gjelder garasjeanlegget.

Vannansamling

Til tider er det mye vann i garasjen som kommer fra snøsmelting fra biler og innsig fra lekkasjer gjennom veggene. Garasjegulvet har ikke avløp og overflaten er ikke jevn. Det samler seg derfor vanddammer enkelte steder og på enkelte parkeringsplasser. Permanente løsninger som å avrette og endre fallet på garasjegulvet vil medføre store utgifter. For å avhjelpe problemet har styret hengt opp fire svabere som kan benyttes til å dra vann ut til midten av garasjen. Videre er det en vannsuger i mellomgangen til oppgangen i nr. 24. Bruksanvisning er hengt opp på veggen. Det er også anskaffet en manuell støvfeiemaskin som kan brukes når det er tørt i garasjen. Problemet med vanninnsig gjennom vegg i garasjen er en av de gjenværende reklamasjonssakene som er nærmere i eget punkt nedenfor.

Garasjevask

Det utføres hver vår garasjevask, for tiden etter avtale med Ren Service AS. Garasjen må være tom for biler når renholdet utføres.

Signallys



Etter forslag fra en seksjonseier har styret i 2024 besørget montering av et ekstra signallys ved utkjøring fra garasjen. Det ekstra signallyset er montert nærmere garasjeporten og skal gjøre det lettere å se grønt lys før utkjøring.

Garasjeporten

Som følge av driftsforstyrrelser og aldersslitasje har styret besluttet å anskaffe ny garasjeport. Garasjeporten har merker og skjevheter som kan tyde på ytre påvirkning. Det er viktig at porten er helt åpen og at det er grønt lys før inn- og utkjøring.

Videoovervåking

Videokamera ble installert i januar 2023 etter vedtak på årsmøtet i 2022. Informasjon om videokameraet er lagt ut på Vibbo. Ekstra varslingskilt om videoovervåkingen ble montert på inngangsdørene til garasjen i januar 2024.

Reklamasjonssaker overfor OBOS

Styret har fulgt opp tre gjenværende reklamasjonssaker mot OBOS. Dette gjelder pumpesystemet for vanddrenering, inntrenging av vann i garasjen og vannlekkasjer fra balkongene i tredjeetasjene enkelte steder.

Saken med pumpesystemet for vanddrenering ble avsluttet i 2024 etter forlik med OBOS. Det ble installert nye pumper med større kapasitet, og varslingsystemet ble forbedret med nye varsellys i hver ende av garasjen for å vise driftstilstanden til pumpene.

Problemet med inntrenging av vann langs veggene i garasjen er fortsatt uløst. Tidligere forsøk på tetting har ikke ført til at problemet er utbedret tilfredsstillende. Styret avventer oppfølging av en løsning som OBOS har varslet der deler av garasjen blir fuget langs vegg/gulv. Styret har heller ikke mottatt en akseptabel teknisk beskrivelse av denne løsningen.

Det er fremdeles vannlekkasjer fra enkelte balkonger i tredje etasje til balkonger i andre etasje. Et første forsøk fra OBOS på tetting har ikke løst problemet. OBOS anser imidlertid saken som avsluttet. Styret har opprettholdt reklamasjonssaken som utilstrekkelig utførte tettarbeider.

Styret har engasjert konsulentfirmaet OPAK for å få en faglig tredjepartsvurdering av de to gjenstående reklamasjonssakene mot OBOS.

Trivsel og bomiljø

Styret legger vekt på tiltak som kan bidra til trivsel og et godt bomiljø i sameiet. Sommerfesten er et populært tiltak med godt fremmøte. Den planlagte sommerfesten i 2024 ble imidlertid avlyst grunnet dårlig vær. Det blir nytt forsøk i 2025. Dugnad ble gjennomført 13. mai 2024. I forbindelse med dugnader bestilles avfallskontainere som også kan benyttes av beboere. Det er gledelig med stor oppslutning om dugnadene.

I april og oktober 2024 ble det avholdt informasjonsmøter der aktuelle temaer ble presentert og diskutert. Torsdagen før første søndag i advent i 2024 ble julegrana tent med samling for store og små på tunet.



Fremmedparkering

Styret anser at tiltaket om å sette ut en bukk med skilt om parkering forbudt har gitt effekt på fremmedparkeringen på spesielt utsatte dager. Tiltaket blir derfor videreført. Bukken står ved styreboden i kjelleren og kan betjenes av alle ved behov.

Helse, miljø og sikkerhet

Styret gjennomfører systematisk og regelmessig HMS-kontroll av fellesarealet og infrastrukturen i sameiet. Spesielt undersøkes sandkasse, lekeapparater og brannsikring. Fortsatt oppbevares private eiendeler flere steder i trapperom og oppganger. Brannforskriften er tydelig på at trapperom og oppganger er rømningsveier som skal holdes åpne og frie.

Ny og forenklet branninstruks ble delt ut til alle beboere i oktober 2022. Denne ble oppdatert i mai 2024 med én endring; at brannalarm som ikke avbrytes innen kort tid vil føre til direkte varslings og utrykning av brannvesenet. Følgende tiltak er aktuelle ved alarm: **1:** Sjekk stedet, om det virkelig brenner. **2:** Dersom det brenner: redde – varsle – slukke. **3:** Brannalarmen kan enkelt avbrytes dersom faren er over eller det ikke er brann.

Årlig egensjekk for HMS ble informert om på Vibbo i desember 2024. Sjekklisten oppfordrer beboere til å utføre HMS-kontroll som er hver seksjonseiers og leietakers ansvar.

Etter anbefaling fra brannvesenet (Asker og Bærum brann og redning - ABBR) og leverandøren av brannvarslingsanlegget (Schneider Electric Norge AS) i 2023 ble alle røykvarslere, røykdetektorer og brannmeldere koblet til eksisterende alarmoverføring i april 2024. Den utvidede alarmoverføringen som også gjelder fra hver seksjon, er innenfor avtalen med ABBR og medfører ikke ekstra utgifter utover selve oppkoblingen.

Etter brannvernreglene skal det være et frirom på minst 50 cm i plan under sprinklerhoder. Dette kravet er ikke overholdt i alle deler av bodområdet, og styret har oppfordret seksjonseiere om å tilpasse lagringen.

Hjertestarteren er plassert i nr. 24 i trappenedgangen til garasjen. For å ta i bruk hjertestarteren: Trykk på grønn knapp og følg instruksjonene. Sameiet eier hjertestarteren selv og styret er ansvarlig for vedlikeholdet.

Informasjon

Vibbo er hovedkanalen for informasjon og kommunikasjon i sameiet. På Vibbo finnes det informasjon om relevante temaer, blant annet nyheter fra styret, oppslag fra beboere, vedtekter, ordensregler, styremøterefater og årsmøteprotokoller. Via Vibbo kan beboere også ta kontakt med styret. Alle seksjoner i sameiet har én eller flere beboere med tilgang til Vibbo, og alle seksjonseiere har akseptert elektronisk kommunikasjon med sameiet og forretningsfører.

Styret har tilgang til en egen arbeidsplattform ("styrerommet") for lagring av styredokumenter, kontaktinformasjon om seksjonseiere og leietakere, fakturabehandling og regnskapsinformasjon. Plattformen leveres av forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Tekniske spesifikasjoner og annen informasjon om hver seksjon finnes på disse nettsidene:

- FDV: "<https://boligperm.fdvweb.no>"
- Beboerportalen: "<https://www.agorainattika.no/web/Ternetun1/>"



Vedlegg

Oversikt over avtalte leveranser til Ternetun 1 boligsameie i 2023 og 2024

Årlige utgifter for avtalte, faste tjenester. Tilleggstjenester, reparasjoner mv. kommer i tillegg.

Nr	Leverandør	Tjeneste	2024	2023
1	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Forretningsførsel	99 661	94 776
2	BDO Norge	Revisortjenester	9 113	7 837
3	Fremtind forsikring AS	Forsikring bygninger	120 830	109 515
4	Viken Fiber AS	TV/bredbånd	166 920	166 919
5	Coor Service Management AS	Vaktmester, renhold	162 384	159 180
		- vaktmester	62 700	61 500
		- renhold	99 684	97 680
6	Otis AS	Vedlikehold heiser	75 230	97 202
		- første halvår	37 615	61 514
		- andre halvår	37 615	35 688
7	Heiskontrollen AS*	Kontroll heiser	17 138	0
8	Fjordkraft AS	Strøm fellesanlegg	92 593	125 983
		Strøm lading el-biler	79 621	84 536
9	Grønt og Hvitt Eiendomsservice AS	Sommervedlikehold	97 256	93 066
10	Asker og Bærum brann & redning	Brannvarsling	74 291	71 434
11	Schneider Norge AS	Service brannalarmanlegg	24 944	23 669
12	Keylink AS**	Kontroll nøkkelsafe	1 688	1 531
13	AddSecure	Alarmkommunikasjon	3 844	3 481
14	Agaia AS (2023) / Coor Service Management AS	Vintervedlikehold	51 925	57 643
		- Agaia AS		32 127
		- Coor Service Management AS		25 516
		- første halvår 2023		26 409
		- første halvår 2024		
		- andre halvår 2024		
15	Bærum Rørleggerbedrift AS	Service VVS	89 475	27 928 (høst)
16	Icopal AS Everlite	Service røykventilasjon	6 188	6 188
17	Hörmann Norge AS	Service garasjeport	2 419	2 338
18	Ren Service AS	Garasjevask	13 125	12 375
19	Techem Norge AS	Avlesing fjernvarme	29 522	28 047
20	Curotech AS	FDV-dokumentasjon	11 175	10 750
21	Norsk Førstehjelp AS***	Hjertestarter	-	6 774
22	Huseierne	Medlemskontingent	3 100	2 900
Obligatoriske leveranser og forpliktelser				



23	Bærum kommune	Vann, avløp, renovasjon	486 246	405 004
24	Oslofjord Varme AS	Fjernvarme felles	126 234	153 958
25	Storøya huseierforening	Fellesutgifter	108 264	101 940
26	Fornebulandet vel	Årskontingent	3 900	2 730

* Heiskontroll utføres hvert andre år. Det bli ikke utført heiskontroll i 2023, men i januar 2024. Førrige heiskontroll var i desember 2021.

** Avtalen ble sagt opp av sameiet i oktober 2024.

*** Avtalen ble sagt opp av sameiet i oktober 2023.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers 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 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 sameiet 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 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>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: V6T87-EH5CK-40YIG-CWHL4-WAGOL-403N2



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Kommentarer til driftskostnader/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til budsjett.

Andre inntekter, kr 16 745,-, er tilbakebetaling fra leverandør og refusjon fra forsikringsselskapet. Se note 2.

Driftskostnadene har vært noe under budsjett for året. Det er brukt mindre til drift og vedlikehold, og andre driftskostnader, mens konsulentonorar og kommunale avgifter har vært noe høyere enn forventet.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 965 657,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimerer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5,3 % økning av felleskostnadene som er fordelt etter brøk, og en 3,6 % økning av felleskostnadene med lik fordeling, fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 916 657 706, KUNDENR. 7360

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 301 793	2 448 059	2 301 000	2 287 000
Andre inntekter	3	16 745	3 943	0	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 318 538	2 452 002	2 301 000	2 377 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-9 113	-7 837	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-99 661	-94 776	-100 000	-105 000
Konsulenthonorar	7	-21 399	-2 941	-3 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-598 677	-760 178	-680 000	-720 000
Forsikringer		-120 830	-109 515	-116 000	-139 000
Kommunale avgifter	9	-462 359	-358 677	-402 000	-510 000
Kostnader sameie		-108 264	-101 940	-102 000	-118 000
Energi/fyring	10	-298 479	-347 028	-300 000	-340 000
TV-anlegg/bredbånd		-166 920	-166 919	-167 000	-167 000
Andre driftskostnader	11	-258 478	-294 538	-328 000	-340 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 201 229	-2 301 399	-2 266 000	-2 512 000
DRIFTSRESULTAT		117 310	150 603	35 000	-135 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 580	11 432	0	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		18 580	11 432	0	10 000
ÅRSRESULTAT		135 890	162 035	35 000	-125 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		135 890	162 035		



TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 916 657 706, KUNDENR. 7360

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		226	0
Forskuddsbetalte kostnader		4 007	0
Energiavregning	13	47 905	33 196
Driftskonto OBOS-banken		286 089	627 058
Sparekonto OBOS-banken		840 339	324 896
SUM OMLØPSMIDLER		1 178 566	985 150
SUM EIENDELER		1 178 566	985 150
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		965 657	829 768
SUM EGENKAPITAL		965 657	829 768
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		66 981	49 994
Leverandørgjeld		145 928	105 388
SUM KORTSIKTIG GJELD		212 909	155 382
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 178 566	985 150
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 06.03.2025
Styret i Terne Tun 1 Boligsameie

Bente Thoresen /s/

Vidar Graff /s/

Steinar Guribye /s/

Idar Bakke /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	1 762 164
TV/Internett	167 076
Elbil infrastruktur	112 849
Parkering	89 856
Felleskostnader lik fordeling	168 948
Bodleie	900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 301 793

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Tilbakebetaling dobbelt betalt faktura	6 300
Refusjon forsikring	10 445
SUM ANDRE INNETEKTER	16 745

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 113.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 274
Sweco Norge AS	-18 125
SUM KONSULENTHONORAR	-21 399

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-65 915
Drift/vedlikehold VVS	-124 998
Drift/vedlikehold elektro	-35 665
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 849
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 206
Drift/vedlikehold brannsikring	-105 659
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-6 188
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 306
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-2 891
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-598 677

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-276 233
Renovasjonsavgift	-186 126
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-462 359

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-172 245
Andre fyringskostnader	-126 234
SUM ENERGI / FYRING	-298 479

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

Lokalleie	-900
Container	-3 144
Datautstyr	-4 747
Annet driftsmateriale	-1 324
Lyspærer og sikringer	-3 794
Vaktmestertjenester	-62 738
Renhold ved firmaer	-100 038
Snørydding	-51 926
Andre fremmede tjenester	-12 096
Andre kontorkostnader	-3 957
Kontingenter	-7 000
Bank- og kortgebyr	-3 081
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-3 730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 478

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	18 403
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	177
SUM FINANSINNEKTER	18 580

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-440 132
SUM INNEKTER	-440 132

KOSTNADER

Fjernvarme	488 037
SUM KOSTNADER	488 037

SUM ENERGIAVREGNING	47 905
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.



Ordensregler for Ternetun 1 boligsameie – forslag til endringer

Forslag til endringer i punkt 5 til vedtak på årsmøtet 7.-14. mai 2025. Ny tekst i kursiv. Gjeldende tekst i underpunktene 5.1, 5.2 og 5.4 er overstrøket. Punkt 5.3 er uforandret. I punkt 5.5 er det en mindre tilføyelse i kursiv.

5. Fasader, balkonger og terrasser

5.1

~~Terrasser og balkonger er en del av fellesarealet. Vedlikehold av terrasser og balkonger skal kun skje etter avtale med styret.~~

Hver seksjonseier kan velge hvilken type balkong- eller terrassegulv man ønsker, for eksempel treverk, komposittmaterialer, fliser eller andre materialer. For å unngå uheldige konsekvenser for bygningskonstruksjonen med hensyn til vekt, underlag mv., må valg av andre løsninger enn de originale tregulvene forelegges styret skriftlig og godkjennes før montering kan skje.

Vedlikehold i form av overflatebehandling av balkong- og terrassedekker bekostes og utføres av hver seksjonseier. Hver seksjonseier velger selv type overflatebehandling og farge.

5.2

~~For alle endringer av fasaden (farger, materialer, solavskjerming, antenner, parabler, oppsett av faste installasjoner mm.) skal skriftlig søknad sendes styret for endring gjøres. Sameiet opplyser om tillatte farger og typer av solavskjerming og markiser.~~

Alle endringer av fasaden (farger, materialer, solavskjerming, antenner, parabler, andre faste installasjoner) skal forelegges styret skriftlig og godkjennes på forhånd. Styret har fastsatt særskilte retningslinjer for solavskjerming (se temaet «Solavskjerming» på Vibbo).

5.3

Det er ikke tillatt å kople kjøkkenvifter til yttervegg.

5.4

~~Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkong/terrasser. Seksjonseier er ansvarlig ved skader oppstått av gjenstander som har falt ned fra balkong/terrasser.~~

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkonger og terrasser. Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av at gjenstander har falt ned fra balkonger og takterrasser.

5.5

Resting av tepper og matter skal ikke forekomme fra balkonger og takterrasser.



Ordensregler for Ternetun 1 boligsameie

Vedtatt på ordinært årsmøte 17. april 2018. Oppdatert og punkt 7 endret etter vedtak på årsmøtet 20. april 2021. Punkt 5 endret etter vedtak på årsmøtet 7.-14. mai 2025.

1. Innledning

1.1

Ordensreglene har som formål å skape et godt miljø for beboerne i sameiet. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene etterfølges.

1.2

Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom de berørte parter/beboere. Klager skal framsettes skriftlig dersom styret skal behandle dem.

1.3

Brudd på ordensreglene får konsekvenser og kan medføre pålegg om salg av seksjonen etter § 39 i Lov om eierseksjoner.

2. Bomiljø og sikkerhet

2.1

Det skal være ro på området mellom kl. 23:00 og kl. 06:00. Beboere bør innenfor dette tidsrom ta hensyn til sine omgivelser og ikke forårsake støy som kan være til sjenanse for naboene.

Inngangsdører og garasjeporter skal være låst til enhver tid.

2.2

Seksjonseier anmodes om å parkere i garasjene. Utvendige parkeringsplasser er beregnet for besøkende/gjester. Parkerte biler uten gjestekort risikerer gebyr og borttauing uten varsel.

2.3

Kjøring til og fra boligene er kun tillatt ved kortvarig av- og påstigning / av- og pålessing. Unngå kjøring inn på tunet om natten. Biler som står parkert utenfor oppmerket område kan bli fjernet av sameiestyret for eiers regning og risiko.

2.4

Kun gass eller el-griller er tillatt på terrasser/balkonger, men bør ikke plasseres slik at det er i nærheten av naboens luftinntak.

3. Fellesareal (korridorer, trapper og uteareal)

3.1

Det er ikke tillatt å sette fra seg gjenstander i korridorer og trapper. Inngangspartier og korridorer skal holdes frie som evakueringsveier av brannvern hensyn og for å innfri krav i sameiets forsikringsavtale.

Styret kan ved gjentatte varslar fjerne ulovlig oppbevarte gjenstander på fellesområder.



3.2

Vask og reparasjoner av bil er ikke tillatt på sameiets fellesareal. Aktiviteter som fører til oljesøl og tilgrising av fellesareal er heller ikke tillatt.

4. Meldingsplikt

4.1

Eier plikter å registrere eierskifter og utleie til styret og forretningsfører av brannvern hensyn og for bestilling av nye ringetablåer. Bytte av navneskilt på postkasser er seksjonseiers ansvar.

5. Fasader, balkonger og terrasser

5.1

Hver seksjonseier kan velge hvilken type balkong- eller terrassegulv man ønsker, for eksempel treverk, komposittmaterialer, fliser eller andre materialer. For å unngå uheldige konsekvenser for bygningskonstruksjonen med hensyn til vekt, underlag mv., må valg av andre løsninger enn de originale tregulvene forelegges styret skriftlig og godkjennes før montering kan skje.

Vedlikehold i form av overflatebehandling av balkong- og terrassedekker bekostes og utføres av hver seksjonseier. Hver seksjonseier velger selv type overflatebehandling og farge.

5.2

Alle endringer av fasaden (farger, materialer, solavskjerming, antenner, parabler, andre faste installasjoner) skal forelegges styret skriftlig og godkjennes på forhånd. Styret har fastsatt særskilte retningslinjer for solavskjerming (se temaet «Solavskjerming» på Vibbo).

5.3

Det er ikke tillatt å kople kjøkkenvifter til yttervegg.

5.4

Blomsterkasser skal plasseres på innsiden av balkonger og terrasser. Seksjonseier er ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av at gjenstander har falt ned fra balkonger og takterrasser.

5.5

Risting av tepper og matter skal ikke forekomme fra balkonger og takterrasser.

6. Avfallshåndtering

6.1

Sameiet har null toleranse for forsøpling. Sameiet har tilrettelagt for kildesortering, ref. kommunale retningslinjer. Dersom avfallsanlegg har gått tett, eller er fullt, skal avfall ikke settes ved siden av anlegget. Dersom problemer ring oppgitt servicenummer.

6.2

Avfall som ikke passer sameiets tilrettelagte kildesortering skal leveres for egen regning på miljøstasjoner eller returstasjoner.



7. Garasje- og bodanlegg

7.1

Det er kun de som disponerer parkeringsplass som kan parkere kjøretøy i garasjen.

7.2

Parkering skal kun skje på den respektives oppmerkede plass. Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.

7.3

Det er ikke tillatt å utføre bilreparasjoner, brannfarlig arbeid eller lakkering i garasjen. Vask av bil er heller ikke tillatt.

7.4

Tapt eller stjålet garasjeportåpner må straks meldes til styret.

7.5

Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet, eller permanent lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasje og boder fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/ kabelbroer/ kabler eller lignende).

7.6

Lagring i garasjen av bilutstyr, dekk, takstativ, etc. kan skje på parkeringsplassene på egen risiko. Lagringen må ikke være til hinder eller sjenanse for tilstøtende parkeringsplasser eller utenfor oppmerket felt. Utstyret skal ikke ligge på gulvet, men monteres på vegg. Oppheng for dekk og skiboks tillates på veggens dersom bilens størrelse tillater dette innenfor oppmerket plass. Det er forbudt å oppbevare eksplosiver, brannfarlige væsker og gasser under trykk i garasjer og boder.

7.7

Sykler skal oppbevares på egne sykkeloppstillingsplasser.

7.8

Lading av elbiler og annet ekstraordinært forbruk via felles strømkurser må avtales med styret.

7.9

Matvarer, eller produkter som kan forårsake utvikling av sopp eller råte, skal ikke oppbevares i bodene.

8. Dyrehold

8.1

Eier plikter å påse at husdyr ikke sjenerer andre beboere.

8.2

Generell båndtvang gjelder på Storøya.

8.3

Det er forbudt å mate fugler og dyr på terrasser, balkonger og sameiets fellesområder. Dyremat kan tiltrekke skadedyr som rotter og mus.

*

3



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.05.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 14.05.25

Selskapsnummer: 7360 Selskapsnavn: TERNE TUN 1 BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Bente Thoresen velges til møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Marianne Berg velges som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse for 2024/2025 settes til kr 50 000.

- For
 Mot

Sak 6 Ordensreglene punkt 5 Fasader, balkonger, terrasser - forslag til endringer

Styrets forslag til endringer i ordensreglene punkt 5 fasader, balkonger, terrasser vedtas slik det fremgår av vedlegget.

- For
 Mot

Sak 7 Valg av styremedlemmer

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Bente Thoresen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Christian Ruud
 Guttorm Bentsen
 Vidar Graff

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Tom Singer

Sak 8 Valg av medlem i valgkomitéen

Valgkomitemedlem (kun 1 skal velges)

- Idar Bakke



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.