



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 054 041
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: NORHALLEN TERRASSE
Forretningsadresse: Stokmovegen 7A
7500 STJØRDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: John Rune Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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, 02.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		723 197	694 960
Sum inntekter		723 197	694 960
Kostnader			
Lønnskostnad		115 751	86 673
Annen driftskostnad		638 667	555 287
Sum kostnader		754 418	641 961
Driftsresultat		-31 221	52 999
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 858	14 687
Sum finansinntekter		16 858	14 687
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 858	14 687
Ordinært resultat før skattekostnad		-14 363	67 686
Ordinært resultat etter skattekostnad		-14 363	67 686
Årsresultat		-14 363	67 686
Totalresultat		-14 363	67 686
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 363	67 686
Sum overføringer og disponeringer		-14 363	67 686



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
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			
Andre fordringer		138 465	23 882
Sum fordringer		138 465	23 882
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		515 864	505 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		515 864	505 640
Sum omløpsmidler		654 329	529 523
SUM EIENDELER		654 329	529 523

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		471 475	485 838
Sum opptjent egenkapital		471 475	485 838
Sum egenkapital		471 475	485 838
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		149 609	25 294
Skyldige offentlige avgifter		6 713	5 846
Annen kortsiktig gjeld		26 531	12 545
Sum kortsiktig gjeld		182 854	43 685
Sum gjeld		182 854	43 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		654 329	529 523



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2020

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i Sameiet Norhallen Terrasse bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi vil begrense behandling til de lovpålagte saker; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og eventuelt honorar til tillitsvalgte. Behandling av andre saker og forslag blir utsatt til senere møte.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 18.06.2020.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 26.06.2020.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2020 - din (analoge) stemme gir du her

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil det ordinære årsmøte i vårt boligselskap bli avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjema er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.06.2020 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 23.06.2020.

Selskapsnummer: 1380 **Selskapsnavn** Sameiet Norhallen Terrasse

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer: For Mot

Godkjenning av møteinnkalling:

Stemmer: For Mot

Godkjenning av protokollvitner Kari Søberg, Jane Leikvold;

Stemmer: For Mot

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2019

Stemmer: For Mot

Fastsettelse av honorarer 24 000,-

Stemmer: For Mot

Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For
	Styreleder	Torstein Børstad 2 år	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Kjell Kolbrek 1 år	<input type="checkbox"/>
	Styremedlem	Jane Leikvold 2 år	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	Reidun Wansvik 1 år	<input type="checkbox"/>
	Varamedlem	John Arne Skjei 1 år	<input type="checkbox"/>
	Valgkomite	Anne Marie Skjei 1 år	<input type="checkbox"/>
	Valgkomite	Turid Tranø 1 år	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torstein Børstad	Stokmovn. 7 A
Styremedlem	Gretha Johansen	Stokmovegen 7 A
Styremedlem	Jon Arne Skjei	Stokmovn. 7 A
Varamedlem	Josef Flatebø Schlezinger	Markens Gate 27
Varamedlem	Thor Thorsen	Stokmovn. 7 A

Valgkomiteen

Anne Marie Skjei	Stokmovn. 7 A
Turid Tranø	Stokmovegen 7 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Norhallen Terrasse

Sameiet består av 20 seksjoner.

Sameiet Norhallen Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984054041, og ligger i Stjørdal kommune med følgende adresse:

Stokmovegen 7A

Gårds- og bruksnummer :
99 66

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Norhallen Terrasse har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Orkla Trøndelag AS.



Styrets arbeid 2019.

Årsmøtet i Norhallen Terrasse ble avholdt tirsdag 12. mars 2019.
Sted: G. Johnsen Bakeri, Kjøpmanns gata 23. Stjørdal.

Styret har for inneværende år bestått av:
Gretha Johansen, John Arne Skjei og Torstein Børstad.
Varamedlemmer: Josef Schlezinger og Thor Thorsen.

Styret har hatt fortløpende styremøter for året 2019.

I løpet av sommer månedene er alt av utvendig maling utført. Magne Ringstad har gjort en kjenpejobb for sameiet – som alltid!
De fleste av leilighets eierne har selv beistet/malt egne vegger på terrasse delen.
(beis/maling har vi tilgjengelig)

Ny panelvegg mot vest: Denne er innkjøpt, ferdig beiset og lagret i vår felles garasje.
Tidsfrist og dårlig vær gjør at arbeidet er utsatt til 2020. Et omfattende og krevende arbeid, men det må gjøres. Vi avventer tilbakemelding fra entreprenør om oppstart.

Årets dugnad ble prioritert våre felles terrasser. Alle arealene ble grundig rengjort med høytrykk og koster.
Spyling og rengjøring av felles garasje ble også gjort – det var nødvendig!
Flott innsats av mange på Norhallen!

Spørsmål om komfyrvakt.
Dette er et tiltak som hver enkelt eier må ta ansvar for, og selv få montert.

Stor takk til Jane og Vidar for flotte blomster på felles terrasse.

Vi ønsker Ingrid og Gudmund Røkke velkommen som nye leilighetseiere i sameiet.

Næringsdelen ble i desember 2019 solgt til NLM Eiendom as. Styret ser positivt på at vi får tilnærmet lokal eierskap i fremtiden. Dette vil vesentlig forenkle kontakten og gi oss en raskere vei til løsning på felles utfordringer.

Økonomi 2019: Budsjettet var for året kr. 754418,- og endte opp med et underskudd på kr. 14363,-. Årsaken er større personalkostnader, brøyteutgifter samt innkjøp av materialeler til bygget. Underskuddet dekkes ved overføring fra egenkapital konto.
Felleskostnader for 2020 er økt med 4 % samt kr. 20,- pr. leilighet pr. måned.

Stjørdal 16.april 2020
For styret Norhallen Terrasse

Torstein Børstad.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2019 var til sammen kr 723 197,-. Budsjettet ble ikke oppdatert i henhold til innkrevde felleskostnader for 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 754 418,-. Dette er kr 49 418,- høyere enn budsjettet og skyldes noe større kostnader enn forespeilet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 363,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 471 475

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med høyere energikostnader enn i 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt med kr 3 772,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

Lån

Sameiet Norhallen Terrasse har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % p.a

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 2020.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnader fra 01.01.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Norhallen Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Norhallen Terrasses årsregnskap som viser et underskudd på kr 14 363. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2019, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2019, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Orkla Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
N-7072 Heimdal
Tlf.: +47 72 59 75 00

E-post: trondelag@ro.no

Foretaksregisteret
NO 970 978 984 MVA
Bank 4260 05 67580

www.rg.no

Medlem av UHY International, en sammenslutning av uavhengige revisjons og konsulentselskaper



Statsautoriserte
revisorer



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Trondheim, 27. mai 2020

Revisorgruppen Orkla Trøndelag AS

Tone Hosen
Statsautorisert revisor



NORHALLEN TERRASSE ORG.NR. 984 054 041, KUNDENR. 1380

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	723 108	693 060	715 000	728 000
Andre inntekter	3	89	1 900	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		723 197	694 960	715 000	728 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-91 751	-62 673	-44 000	-62 100
Styrehonorar	5	-24 000	-24 000	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-8 125	-8 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-37 915	-36 885	-38 000	-39 000
Konsulenthonorar	7	-7 493	-12 388	-12 000	-7 000
Kontingenter		-990	0	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-65 160	-19 033	-96 000	-65 000
Forsikringer		-110 538	-94 352	-100 000	-115 000
Kommunale avgifter	9	-109 287	-143 026	-154 000	-155 000
Energi/fyring		-60 331	-60 267	-47 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 530	-90 971	-91 000	-96 000
Andre driftskostnader	10	-140 799	-90 240	-89 500	-119 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-754 418	-641 961	-705 000	-765 600
DRIFTSRESULTAT		-31 221	52 999	10 000	-37 600
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 858	14 687	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 858	14 687	0	0
ÅRSRESULTAT		-14 363	67 686	10 000	-37 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	67 686		
Fra opptjent egenkapital		-14 363	0		

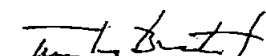


NORHALLEN TERRASSE
ORG.NR. 984 054 041, KUNDENR. 1380

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	12	138 465	23 882
Driftskonto OBOS-banken		53 901	106 787
Driftskonto OBOS-banken II		25 048	25 048
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 478	2 626
Sparekonto OBOS-banken		434 437	371 179
SUM OMLØPSMIDLER		654 329	529 523
SUM EIENDELER		654 329	529 523
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		471 475	485 838
SUM EGENKAPITAL		471 475	485 838
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 893	6 067
Leverandørgjeld		149 609	25 294
Skyldige offentlige avgifter	13	6 713	5 846
Annen kortsiktig gjeld	14	9 638	6 478
SUM KORTSIKTIG GJELD		182 854	43 685
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		654 329	529 523
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stjørdal, 26.05.2020, Styret i Norhallen Terrasse


Torstein Børstad


Gretha Johansen


Jon Arne Skjei

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	382 764
Felleskostnader næringsseksjon	202 716
Kabel-tv	90 972
Felleskostnader	46 056
Tillegg fryser i bod	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	723 108

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonro	89
SUM ANDRE INNETEKTER	89

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-67 400
Påløpte feriepengene	-9 638
Arbeidsgiveravgift	-14 246
Yrkesskadeforsikring	-467
SUM PERSONALKOSTNADER	-91 751

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-



pensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2018/2019, og er på kr 24 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 493
SUM KONSULENTHONORAR	-7 493

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-33 615
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-9 796
Drift/vedlikehold heisanlegg	-12 338
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 241
Kostnader dugnader	-1 170
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-65 160

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-70 551
Renovasjonsavgift	-38 736
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-109 287

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Driftsmateriell	-4 113
Lyspærer og sikringer	-780
Renhold ved firmaer	-43 183
Snørydding	-85 228
Andre fremmede tjenester	-348
Trykksaker	-1 319
Porto	-1 393
Bank- og kortgebyr	-2 353
Velferdskostnader	-1 282
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-140 799



NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	181
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 258
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	89
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 330
SUM FINANSINNTEKTER	16 858

NOTE: 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Telenor, heistelefon	273
Telenor, TV/bredbånd	23 882
Gjensidige Forsikring	114 310
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	138 465

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 478
Skyldig arbeidsgiveravgift	-4 235
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-6 713

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-9 638
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 638



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Torstein Børstad Stokmovegen 7a

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Kjell Kolbrek 1 år

Jane Leikvold 2 år Stokmovegen 7 a

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

John Arne Skjei Stokmovegen 7a

Reidun Wansvik Stokmovegen 7a

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anne Marie Skjei Stokmovegen 7a

Turid Tranød Stokmovegen 7a

I valgkomiteen for Sameiet Norhallen Terrasse

Anne Marie Skjei
Turid Tranød



Annen informasjon om sameiet

Vaktmester

Sameiet Norhallen Terrasse har avtale om tilsynstjeneste med Magne Ringstad.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med A-TEAM om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har parkeringskjeller.

Nøkler

Nøkler bestilles hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78567538. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Sameiet Norhallen Terrasse er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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



**VEDTEKTER
FOR
SAMEIET NORHALLEN TERRASSE, STJØRDAL**
Sist endret på ekstraordinært årsmøte 08.10.2018

§ 1 FORMÅL

Sameiet Norhallen Terrasse, g.nr. 99, b.nr. 66, Stjørdal er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboelendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Norhallen Terrasse, Stjørdal består av 1 næringsseksjon og 19 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer. Eierseksjonene er nummerert fra 1 – 20. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon og påført tilleggsareal.

Det vises til seksjoneringsbegjæringen vedr. rett til bruk av boder og garasjer som ligger under samleseksjon bolig. Dette er bindende for alle nåværende og framtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1

Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med en seksjonseier menes i disse vedtekter den, eller de som står som eier.

§ 3.2

Den enkelte seksjonseier står fritt til å selge sin seksjon til den han eller hun måtte ønske. Ingen seksjonseiere eller andre har noen form for forkjøpsrett til seksjoner i sameiet.

§ 3.3

Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 4 ÅRSMØTE

§ 4.1

Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Sakliste skal medfølge innkallingen.

Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 4.1.



§ 4.2

I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år med avsetning til vedlikeholdsfond.
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.
- 6) Valg på
 - a) leder
 - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
 - c) 2 varamedlemmer
 - d) revisor
 - e) valgkomité bestående av 2 personer

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og b) gjelder for to år av gangen. Valg under punkt c) og e) gjelder for ett år. Revisor ansees valgt inntil ny revisor velges.

§ 4.3

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. På årsmøtet har hver seksjonseier 1 stemme.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 4.4

Alle saker avgjøres med alminnelig flertall når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter.

§ 4.5

Styrets leder, styre- og varamedlemmer skal velges mellom seksjonseiere foreslått av valgkomiteen eller fremkommet som benkforslag på møtet.

§ 4.6

Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet.
- Velge 2 stemmetellere.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.



§ 4.7 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

§ 4.8 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 4-9 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter



- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 5 STYRET

§ 5.1

Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 5.2

Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 5.3

Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.

§ 5.4

Styrets medlemmer velges for to år av gangen.

Et styremedlem som har tjenestegjort i 2 år, kan frasi seg valg som leder for 1 år etter å ha tjenestegjort i 1 år.

Hvis det i styremøte skal tas opp saker som berører næringsseksjonen, og denne ikke er representert i styret, skal en representant fra næringsseksjonen innkalles til styremøtet.

§ 5.5

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.

§ 5.6 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 5.7 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 5.8

Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og vedtekter.



§ 5.9

Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.

§ 5.10

Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold innenfor det vedtatte årsbudsjett/års-/årsmøtevedtak.

§ 6 FELLESGIFTER

§ 6.1

Sameiets fellesutgifter skal så langt dette lar seg gjøre, søkes skilt mellom hhv. Bolig og næring, ved at de kostnader som relaterer seg bare til boligseksjonene dekkes av disse. Fellesutgiftene skal videre fordeles mellom seksjonseierne etter den nytte den enkelte har hatt. På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp – fastsatt av styret – til dekning av disse utgifter.

§ 6.2

Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnt ovenfor.

§ 6.3

Unnlattelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.

§ 6.4 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 6.5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

§ 7 DISPOSISJONSRETT

§ 7.1

Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlige regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. I tillegg er de enkelte forpliktet til å følge de bestemmelser som er tinglyst ved erklæring på eiendommen. Den tinglyste erklærings bestemmelser vil til enhver tid ha gyldighet fremfor vedtektenes.

§ 7.2

Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.

§ 7.3

Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.



§ 7.4

Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

§ 7.5

For de seksjoner som er seksjonert til boligformål, tillates næringsdrift bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.

§ 7.6

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.

§ 7.7

Eierskifte skal meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuelt utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 7.8 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 7.9 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkeres seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 8 VEDLIKEHOLD

8-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.



(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



8-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 9 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE AV BRUKSENHETEN (UTKASTELSE)

9-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

9-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

9-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.



§ 10 LOV OM EIERSEKSJONER M.M.

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 11 HUSDYRHOLD

§ 11.1

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten forhåndsgodkjenning av styret. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre seksjonseiere. Utlegging av mat til fugler er uønsket, fordi det kan føre til at utøy samler seg.



S. 1380 NORHALLEN TERRASSE – HUSORDENSREGLER

1. ALLE VIL HA ET TRIVELIG BOMILJØ.

- Alle beboerne må bidra til at det blir godt å bo her.
- En må gjerne komme med forslag på tiltak som kan øke samhörighet og trivsel.

2. FOR Å ØKE SIKKERHETEN, SKAL DØRENE OG PORTEN TIL GARASJEN VÆRE LÅST.

- Alle plikter å påse at heisene ikke blir misbrukt.

3. ALLE BEBOERNE SKAL HA FRIHET TIL VANLIG LIVSUTFOLDELSE I SIN BOLIG.

- Mellom kl 2300 og 0700 skal det være nattero. GJELDER OGSÅ VASKEMASKIN/TØRKETROMMEL.
- BRUK GANGDØR MANUELT MELLOM 2300 OG 0700.
- Beboere i 4. etg bes åpne/lukke verandadør forsiktig/sakte samt ta hensyn til trinnlyd (trampelyd).
- Boring i tak og vegger, samt annen bygningsstøy skal unngås i nevnte tidsrom.
- Unngå høy musikk og støy fra leiligheten.
- Grilling med elektrisk/gass grill er tillatt.
- Vis hensyn til dem som under ved rengjøring/snømåking av terrassen.
- Teppebanking fra terrassen er ikke tillatt.

4. UTVENDIGE FORANDRINGER ELLER FASTMONTERINGER SOM ENDRER HUSETS UTSEENDE MÅ GODKJENNES AV STYRET.

- Parabolantennener er ikke tillatt.
- Markiser eller vindskydd på terrasse skal være tilnærmet likt.

5. ALLE PLIKTER TIL Å HOLDE ORDEN I FELLES YTRE ROM.

- Biler skal parkeres i garasjen. Har du flere enn en bil, må du selv sørge for parkeringsplass for denne.
- Sykler og sparker settes i bod, eventuelt ledig plass i garasjen.
- Spyling med slange av bil eller sykkel er ikke tillatt i garasjen.
- Avfall skal plasseres i anviste beholdere i avfallsbua eller fjernes.
- NB! INGENTING SKAL LIGGE PÅ GULVET.
- Husk å slå av lys i avfallsrom og felles boder.



6. BEBOERNE BØR SETTE SIN ÆRE I Å HA DET RYDDIG, RENT OG PENT INNGANGSPARTI.

- Det er absolutt tillatt å fjerne ugress fra plantekasser.
- I fellesskap kan en sette ned blomsterløk/planter, men er samtidig ansvarlig for å fjerne visne blomster og blad.

7. Endret på årsmøtet 13.03.08.

8. ALLE PLIKTER Å FØLGE REGLENE OG ER ANSVARLIG FOR AT DE OVERHOLDES AV ALLE SOM GIS ADGANG TIL LEILIGHETEN.

9. EVENTUELL FORRETNINGSVIRKSOMHET ER IKKE TILLATT FRA LEILIGHETEN.

10. EVENTUELLE KLAGER PÅ OVERTREDELSE AV HUSORDENSREGLER ELLER VEDTEKTER SKAL SENDES SKRIFTLIG TIL STYRET.



RETNINGSLINJER FOR BRUK AV INNVENDIGE FELLESAREALER I 3. OG 4. ETASJE.

I sameiets styremøte 16.04.08, drøftet styret bruken av så vel innvendige som utvendig fellesarealer.

Følgende saksinformasjon lå til grunn:

Iverksetting av personlig utforming (av innvendig fellesareal) kan bero på manglende initiativ eller retningslinjer fra sameiets side. For å øke trivsel og felles glede for sameierne, er det kanskje fornuftig å ha noen enkle retningslinjer for bruk og utforming av så vel innvendige som utvendige fellesarealer. Retningslinjene innføres i Husordensreglene.

- Arealene kan benyttes av alle medlemmer i sameiet, evt. sammen med besøkende. Det er viktig at brukerne rydder og evt. tørker av bordene etter bruk. Dette fordi man oppnår lavere renholdsutgifter.
- På grunn av høye energikostnader, skal panelovnene ikke benyttes.
- Dørmatter skal ligge innenfor inngangsdørene til leilighetene.
- Personlig møblering, med stoler, bilder, bord etc. i innvendige fellesarealer er ikke ønsket, på grunn av renhold og eventuelle skader.
- Plantene skal plasseres på benkene foran vinduene.

Vedtatt i styremøte 09.10.08
sak 28/08

Einar Skjervold
styreleder



RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV VARMEPUMPE I SAMEIET NORHALLEN TERRASSE.

Styret i sameiet fattet følgende vedtak i sak Nr. 2/08 i styremøte 31.01.08:

Den enkelte eier kan montere varmepumpe av typen luft til luft. Styret må søkes om godkjenning, hvor blant annet plassering og nabovarsel dokumenteres. Styret vil utarbeide nærmere retningslinjer for montering av slike pumper.

Styret finner det nødvendig med en slik kontroll for å ivareta fellesskapets interesser og byggets fasade. Derfor er det plasseringen av varmepumpens utedel som er av betydning.

- Varmepumpens utedel må plasseres mest mulig diskret på eget areal. (altanvegg/altangulv)
- Den må plasseres slik at den ikke blåser kaldluft inn på naboens altan, samtidig som støyen blir et minimum.
- Når pumpen går, vil den medfører både støy og vibrasjoner. Dette er viktige faktorer som må vektlegges ved innkjøp og montasje. Vanligvis får man den beste montasjen på betong/murvegg. Der dette ikke er mulig, vil generelt gulvmontasje være å foretrekke. Det er viktig at vibrasjoner fra pumpen ikke forplanter seg i bygget. Dette vil kunne reduseres ved bruk av vibrasjonsdempende isolasjonsmaterialer.
- Plasseringen av utedelen bør skje etter drøftinger med naboen(e).
- Melding om prosjektet skal sendes styret. Meldingen skal vedlegges informasjon om:
 1. Plassering av pumpen.
 2. Nabovarsel.
 3. Prosjektansvarlig.

Sameiet Norhallen Terrasse kan ikke stilles til ansvar for drift, vedlikehold eller montasje av varmepumpen.

Retningslinjene er vedtatt i styremøte nr. 3, 09.10.08

Einar Skjervold
styreleder

2 tillegg vedtatt på årsmøtet 26.04.2011