



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 163 824	4 616 070
Sum inntekter		3 163 824	4 616 070
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	89 643
Annen driftskostnad		2 670 247	2 396 972
Sum kostnader		2 772 937	2 486 615
Driftsresultat		390 887	2 129 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 757	6 067
Sum finansinntekter		8 757	6 067
Annen finanskostnad		626 336	440 031
Sum finanskostnader		626 336	440 031
Netto finans		-617 579	-433 964
Resultat før skattekostnad		-226 692	1 695 492
Årsresultat		-226 692	1 695 492
Totalresultat		-226 692	1 695 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 692	1 695 492
Sum overføringer og disponeringer		-226 692	1 695 492



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		18 815	21 431
Sum fordringer		18 815	21 431
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 697	561 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 697	561 863
Sum omløpsmidler		21 512	583 294
SUM EIENDELER		21 512	583 294

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 016 337	9 789 645
Sum opptjent egenkapital		-10 016 337	-9 789 645
Sum egenkapital		-10 016 337	-9 789 645
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 404 453	10 215 891
Sum annen langsiktig gjeld		9 404 453	10 215 891
Sum langsiktig gjeld		9 404 453	10 215 891
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		383 653	13 140
Leverandørgjeld		230 356	135 250
Annen kortsiktig gjeld		19 388	8 658
Sum kortsiktig gjeld		633 397	157 048
Sum gjeld		10 037 850	10 372 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 512	583 294



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366323

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.03.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2024



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 163 824	4 616 070
Sum inntekter		3 163 824	4 616 070
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	89 643
Annen driftskostnad		2 670 247	2 396 972
Sum kostnader		2 772 937	2 486 615
Driftsresultat		390 887	2 129 456
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 757	6 067
Sum finansinntekter		8 757	6 067
Annen finanskostnad		626 336	440 031
Sum finanskostnader		626 336	440 031
Netto finans		-617 579	-433 964
Resultat før skattekostnad		-226 692	1 695 492
Årsresultat		-226 692	1 695 492
Totalresultat		-226 692	1 695 492
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-226 692	1 695 492
Sum overføringer og disponeringer		-226 692	1 695 492



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		18 815	21 431
Sum fordringer		18 815	21 431
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 697	561 863
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 697	561 863
Sum omløpsmidler		21 512	583 294
SUM EIENDELER		21 512	583 294
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		10 016 337	9 789 645
Sum opptjent egenkapital		-10 016 337	-9 789 645



Sum egenkapital	-10 016 337	-9 789 645
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 404 453	10 215 891
Sum annen langsiktig gjeld	9 404 453	10 215 891
Sum langsiktig gjeld	9 404 453	10 215 891
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	383 653	13 140
Leverandørgjeld	230 356	135 250
Annen kortsiktig gjeld	19 388	8 658
Sum kortsiktig gjeld	633 397	157 048
Sum gjeld	10 037 850	10 372 939
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	21 512	583 294



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7878

Nordby Terrasse Sameie



Velkommen til årsmøte i Nordby Terrasse Sameie

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

Dato for årsmøtet:

5. mars 2024 kl. 18:00, Obos sine lokaler, Haugenveien 13.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Fastsettelse av honorarer
6. Årsrapport og årsregnskap
7. Bytte av TV og bredbåndsløyper
8. Forslag til endring av husordensreglene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Nordby Terrasse Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christian Norløff fra Obos er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 90 000

Sak 6

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes

Vedlegg

- 1. Nordby Terrasse Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf
- 2. 7878 Årsregnskap.pdf



Sak 7

Bytte av TV og bredbåndsløyper

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bredbånd – TV-kanaler

Sameiet har i dag avtale om bredbåndstjeneste, 1000/1000Mbps, fra GlobalConnect. Avtalen går ut i mars 2025. Avtalen inkluderer en grunnpakke for en TV-kanal som alle brukerenheter betaler abonnemang for, uansett om de benytter den eller ikke. Ifølge informasjon fra GlobalConnect bruker 62% av brukerenhetene i sameiet å surfe gjennom sitt smart TV, uten behov for TV-kanal. En del av de som har grunnpakken som utgangspunkt, har abonnert på utvidet TV-tilbud i tillegg. Dvs. har i realiteten annen TV-pakke i tillegg som de betaler for. Det er et alternativ fra GlobalConnect sin side å ta TV-kanaltjenesten ut av avtalen, slik at hver brukerenhet gjør egne individuelle avtaler om TV-kanaler. Derved vil TV-kanal pakke falle utenfor fellesavtalen om levering av bredbånd tjenester. Sameiet abonnerer da på bredbåndstjeneste og hver brukerenhet avtaler individuelle TV-abonnement.

Styret har fått tilsendt tilbud fra Telenor om levering av bredbåndstjenester og TV-kanaler. Tilbudet gjelder bredbånd 1000/1000Mbps. Det tilbys valg av TV-kanaler etter individuelle behov hvor TV-kanalen er Telenor TE-WE - Frihet Small er grunnpakke for alle. Alternativt er at sameiet abonnerer på bredbåndstjenester, men hver brukerenhet avtaler individuell levering av T- Kanaler.

I prinsippet er tilbudene sammenlignbare, men uten å ha bedt om reforhandling av bredbåndstjenesten fra GlobalConnect, tilbyr Telenor tjenester til noe lavere pris. Styret er ikke kjent med pris fra andre tilbydere.

Grunnen til at styret velger å legge denne saken frem for årsmøte for diskusjon er den endring som skjer hvis sameiet abonnerer kun på bredbåndstjenester, men den enkelte brukerenhet abonnerer på individuelle TV-kanal tilbud. Da betales kun bredbåndstjenesten over felleskostnader og hver brukerenhet betaler abonnemang for TV-kanaltilbud direkte til TV-leverandør.

Styrets innstilling

Forslag fra styret: Styret skal forberede og etterspørre bredbåndstjenester fra flere leverandører i løpet av 2024, slik at ny avtale foreligger fra det tidspunkt avtalen med GlobalConnect går ut. Hver brukerenhet abonnerer på individuelle TV-kanaltilbud.

Forslag til vedtak 1

Bare bredbånd felles og individuelle TV-avtaler

Forslag til vedtak 2

Felles avtale for Bredbånd og TV-pakke som alle betaler

Vedlegg

3. Tilbud Frihet Medium - Nordby Terrasse Boligsameie.pdf
4. TV - Riks TV Kanaloversikt.pdf
5. TV - Allente Brosjyre.pdf



Sak 8

Forslag til endring av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått husordensreglene. Bakgrunnen er noe mindre feil som må rettes opp som f.eks. antall gjesteparkeringsplasser som er 6, men ikke 7, slik det står fra før. Styret har registrert økning av gjentatte overtredelser av parkeringsreglementet. Det er noen få brukere som har med overløst forsett brukt korttidsparkering for gjester til langtidsparkering for lengeboende «gjester» og ikke tatt styrets anmerkninger til etterretning. De har heller ikke tatt imot styrets invitasjon til dialog med styret. Styret mener derfor det er grunn til å skjerpe noe garasjereglement.

Styret velger å legge disse endringer frem for årsmøte selv om sameiets vedtekter §2-siste gir styret ansvar for drift og vedlikehold av parkeringskjelleren: «Styret kan fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av «frie» gjesteparkeringsplasser og HC-plasser. Rett til HC-plasser har personer som har kommunalt HC-bevis samt dokumentert behov for bredere plasser.»

Forslag til vedtak

Endringsforslagene vedtas

Vedlegg

6. 7878 Endringsforslag HUSORDENSREGLER FOR NORDBY TERRASSE SAMEIE fra 30.03.23.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Beathe Ørbeck Hammer



Til årsmøtet i Nordby Terrasse Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	Nordby Terrasse Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf	



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0166 Oslo Vedlegg 1	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
---	---	-------------------------------------

Nordby Terrasse Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2023_pades.pdf



Elektronisk signatur

Signert av

Skogly, Roger

Norwegian BankID

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

02/10/2024 08:40:24

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



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Sævar Berg Gudbergsson	Nordbyveien 140
Styremedlem	Tor Block Jenssen	Nordbyveien 134
Styremedlem	Hege May Suphammer	Nordbyveien 134
Styremedlem	Kim André Torp	Nordbyveien 136
Varamedlem	Gro Husevold	Nordbyveien 132

Generelle opplysninger om Nordby Terrasse Sameie

Sameiet består av 40 seksjoner.

Nordby Terrasse Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921538480, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

103 5

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

Nordby Terrasse Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid 2023

Innledning

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

Hverken styre eller årsmøte kan fatte vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

Angående sameiets bygningshistorikk henvises nye eiere til tidligere årsrapporter.

Økonomistyring og tiltaksplanlegging.

Styret holdt 16 styremøter i 2023, og har styret i sitt arbeid har prioritert:

- a) Sikre best mulig kontroll på sameiets økonomi til drift og vedlikehold innenfor vedtatte budsjettammer!
- b) Vedlikeholde og drifte bygninger og fellesområder!
- c) Følge opp arbeid av dokumentasjon for søknad om ferdigstilling av sameiet. Foreløpig søknad ble levert Ås kommune 15/11 2023, og er der til behandling! I årsmøte 2021 ble det vedtatt: «Man setter en sluttdato hvor alle prosjekter skal være ferdigstilt»!

Det har vært lagt vekt på å gjennomføre alt arbeid slik at felleskostnader kan holdes lavest mulig med forsvarlig faglig kvalitet, til tross for økende inflasjon og økning av faste kostnader. Det er krevende arbeid med inntekter som ikke gir muligheter for å skape buffer for å møte uventede utgifter knyttet til vedlikehold og drift av sameiet.

Slik det kommer frem av revidert årsregnskap er sum egenkapital og gjeld for 2023 kr. 21.513,- mot kr. 583.294,- i 2022.

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

Styret har styrket HMS-arbeidet ved at 2 av styremedlemmene går regelmessig over alle kritiske deler i sameiet. Alle seksjonseiere har ansvar for liknende tilsyn i egen bruksenhet. Dette tilsynsarbeid er også viktig del av brannvernsarbeid i sameiet, men styret har det overordnede ansvaret for brannvern i sameiet. Dessverre oppstod en feil i en av



sprinkleranleggets ledninger. Denne måtte tas ut av drift og har ikke ennå kunnet repareres. Flere rørleggere avstår fra reparasjonsarbeidet grunnet manglende sluttattest fra Scan Sprinkel som prosjekterte anlegget og Høyland Rør som utførte arbeidet.

I 2023 stod sameiet overfor krevende utvendig vedlikehold av bygningene. Samtidig er økende innvendig vedlikehold nødvendig. Her kan som eksempel nevne bytte av batterier til døråpnere, men batteriene anses å ha 5 års levetid. Dører og låsemekanismer i fellesområdet krever også regelmessig tilsyn og vedlikehold. Årlig tilsyn med dører, åpningsmekanismer og låser, uten eventuelle reservedeler, anslås til ca. kr. 15.000,- pr år. På samme tid er det nødvendig å arbeide med å få kommunens ferdigattest for sameiets fellesområde.

En god del av vedlikeholdsarbeid i sameiet er av slik karakter at det kan utføres av en samarbeidsgruppe av eiere/beboere. For eksempel tilsyn og vedlikehold av uteområder på den ene siden, og HMS-tilsyn på den andre siden. Det ble forsøkt å opprette 2 arbeidsgrupper for henholdsvis HMS-arbeid og uteområder. Det har ikke lyktes å skape entusiasme for dette arbeidet. Kanskje styret ikke har vært aktiv nok til å «spre det gode budskap» om dugnadsånden. Derfor er det nødvendig at sameiet gjør en avtale med ekstern leverandør av vaktmestertjenester. I det lange løp vil det ikke være mulig å utføre dette arbeidet av styremedlemmer alene. Det er alle eiers ansvar og interesse at dette arbeidet gjøres faglig forsvarlig. Ellers viser styret til årsregnskapet for 2023 og revisors beretning når det gjelder regnskapet.

PROSJEKTER OG FERDIGSTILLELSE AV NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE!

Årsmøte 2021 vedtok at det skulle åpnes for innglassing av verandaer. I forbindelse med det arbeidet satte kommunen krav (e-post 28.12.22) om at brannprosjektering måtte ansvars belegges. Det medførte at det måtte det foretas brannprosjektering utført av et foretak med fagkompetanse og gjennomføringsplan måtte oppdateres. Kommunen ga tillatelse til innglassing i et brev av 21.03.23. Styreleder ble i denne tiden invitert til et møte med avdelingsleder for Bygg- og geodata hos Ås kommune den 29.03.23. Der ble det lagt vekt på at styret er den formelle ansvarlige tiltakshaver/byggherre for sameiet. I det møtet ønsket avdeling for Bygg- og geodata i Ås informasjon om hvorfor sameiet ikke hadde sent inn svar om de tiltak som kommunen hadde satt som betingelse for midlertidig bo tillatelse. Siste brev til kommunen var fra sameiets tiltakshaver i september 2019. Det brevet ga ikke kommunen tilstrekkelige svar. Kommunen kan ikke gi ferdigattest uten at de krav som var stilt var tilfredsstillende dokumentert. Uten ferdigattest ville den enkeltes formues del av sameiet ikke være markedsmessig fullverdig.

Det ble påpekt at styret burde sette fart i arbeidet med å gjennomføre nødvendige tiltak som møtte disse kravene med nødvendig dokumentasjon av arbeidet. Det er forutsetning for å kunne fremme søknad om ferdigattest fra kommunen i løpet av året. Kunne det ikke gjøres, ville nye byggetekniske krav bli lagt til grunn ved søknad om ferdigstillelse senere.

Dvs. strengere krav enn de som gjaldt når byggearbeidet startet. I denne sammenheng ble det gjort at styret er den formelle «tiltakshaver», selv om styret betaler et foretak til å stå for det praktiske arbeidet.

«Begrepene «byggherre» og «tiltakshaver» brukes om hverandre, men «byggherre» er noe mer uformell da det kan brukes om noen som bygger etter avtale med grunneieren. «Tiltakshaver» brukes i det offentligrettslige forholdet til plan- og bygningsmyndighetene. En «byggherre/tiltakshaver» kan være enkeltperson, et foretak, en organisasjon eller lignende. Byggherren/tiltakshaveren har ansvaret overfor kommunen for at byggearbeidet utføres i samsvar med gjeldende lover, forskrifter og arealplaner.» (Fra «Byggordboka»)

Dette møtet foranlediget at styret mer aktivt gikk inn i arbeidet med ferdigattest enn tidligere. I november 2020 gjorde daværende styre avtale med CODEX eiendomsforvaltning AS om å opptre på vegne av sameiet som utøvende tiltakshaver. Hensikten var at CODEX AS skulle «Bistå med oppfølging av arbeidet med å få på plass en endelig brukstillatelse i Sameiet.» Den overordnede ambisjonen var «..... å sørge for at utbedringsprosjektet ferdigstilles og oppfyller betingelsene for en permanent brukstillatelse, til en lavest mulig kostnad for Sameiet.» (Fra avtaleteksten)

Før denne avtalen hadde to av eierne opptrådt som utøvende tiltakshavere for sameiet. Som sameiets praktisk utøvende tiltakshaver hadde CODEX AS fra denne tiden ansvar for de praktiske gjennomføringene av tiltak for vedlikehold og arbeid mot å få ferdigattest for sameiet. Oppdragene har bl.a. vært å innhente tilbud til de ulike tiltaksprosjekter, planlegge og føre tilsyn med gjennomføring av tiltak, samt mindre og større vedlikeholdsprosjekter. Det arbeid CODEX AS har utført har vært av stor betydning for sameiet. Pga. sameiets svake økonomiske situasjon forskutterte CODEX AS flere av prosjektene, som f.eks. utvendig malearbeid av bygningenes fasade våren 2023. Uten denne forskutteringen ville mange av sameiets tidligere prosjekter bli langt vanskeligere å gjennomføre til en akseptabel kostnad.

For malearbeidet i 2023 innhentet CODEX AS tilbud fra malerfirmaer og presenterte resultatet for styret. CODEX AS fikk mandat til å forhandle frem en avtale med malerfirmaet Regnbuen Malermesterbedrift AS v/malermester Hiwa Rostampoor. I mai aksepterte styret kostnadsanslag om betaling som skulle forskutteres av CODEX AS, basert på forannevnte tilbud. Mot slutten av arbeidet hadde sameiet betalt til CODEX AS vesentlig mer enn anbudet presenterte og ble vedtatt av styret. Dette medførte en uenighet mellom styret og CODEX AS om det endelige oppgjøret. Denne uenigheten knyttet seg også til styrets ønske om dokumentasjon av tidligere utførte arbeider med sikte på å få ferdigattest for sameiet. CODEX AS valgte å si opp avtalen og avslutte samarbeidet i august 2023. Fra den tid har styret hatt det praktiske arbeidet med å følge opp prosessen med søknad om ferdigattest.

For å sikre arbeid med søknad om ferdigattest satte styret ned en arbeidsgruppe bestående av styret, representant fra OBOS-prosjekt og arkitekt fra Østavind Arkitekt kontor. Østavind Arkitektkontor er ansvarlige for søknad om ferdigattest. Arbeidsgruppen hadde sitt første møte 4/10 2023. Foreløpig søknad om ferdigattest ble sent til Ås



kommune 15. november. Det står igjen en del arbeid for å ferdigstille nødvendig dokumentasjon for kommunen. Grunner er at flere av de entreprenører som arbeidet i byggeprosessen, ikke har vært villige til å gi ferdigattest for sitt arbeid (kfr tidligere nevnt). Disse entreprenørene følges opp av OBOS-prosjekt, men de har kun levert erklæring om ansvarsrett. Det er derfor nødvendig å få en fagkyndig godkjent person på sprinkler til å gå gjennom spprinkleranlegget og gi ferdigstillelses rapport (kfr tidligere nevnt). Dette anbefaler OBOS-prosjekt, Østavind Arkitektkontor og støttes av Ås kommune v/avd. Bygg- og Geodata. Med det arbeider blir til grensesnitt mellom tidligere arbeider og nye arbeider med vedlikehold og tilsyn.

Videreføring og avslutning av søknadsprosessen for ferdigattest, vil nødvendigvis være det viktigste arbeidet for styret i det kommende året. Det forestår også økende behov for nødvendig vedlikehold og reparasjon av gulv i garasje, dører og døråpnere, utelys og lys på svalganger, for bare å nevne noe.

Oversikt over arbeidet mot ferdigattest gjennomført fra 04.10.23 til 31.12.23.

I samarbeid med OBOS-prosjekt er det satt i gang arbeid for å få sluttatest for sprinkleranlegget. Det samme gjelder med brannvarslingssystemet levert av Hedengren Security AS. I samarbeid med OBOS-prosjekt arbeides det med å få på plass ferdigattest for brannvarslingssystemet. En avdelingsleder hos Hedengren signerte vedlikeholdsavtale med sameiet i 2022. På vegne av Hedengren ble det gjennomført en grundig testing av brannvarslingssystemet i desember 2023. Derfor forventer styret at sluttatest fra Hedengren er nær forestående. Hvis det ikke skjer, har styret en reserveplan for godkjenning av brannvarslingssystemet fra en godkjent ekstern faginstans.

Følgende krav fra kommunen om manglende dokumentasjon lå på bordet til arbeidsgruppen 4/10 2023. Informasjonen om prosessen og dokumentasjonen vist i tabell i slutten av rapporten, ble sent kommunen med foreløpig søknad om ferdigattest 15/11. Formålet med søknaden var å få bekreftet hvilke tiltak og dokumentasjon som var tilstrekkelig og hvilken var utilstrekkelig. Det ble sendt inn tilgjengelig dokumentasjon fra Østavind arkitektkontor samt bilder av utenomhusområde og boder.

Kommunens svar på foreløpig søknad kom med brev av 11/12 med krav som trenges å dokumenteres:

«Vi viser til søknad i dokument 23/00931-3, mottatt 15.11.2023 og dagens telefonsamtale med ansvarlig søker Østavind Arkitekter AS v/Kristian Hansen Det er i dokumentasjonen redegjort ryddig for søknad om ferdigattesten. Der er noen uavklarte forhold. Vi ber om supplerende avklaring på følgende forhold i redegjørelsen:

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være ferdigstilt. Vi har mottatt kartutsnitt med oppdaterte beregninger av støy, og ber om at vurderingen/konklusjonen beskrives av ansvarlig akustiker. (Ombedt dokumentasjon er nå levert kommunen.)

Bodarealer i U og U2 etasje mangler. Når hele tiltaket er ferdigstilt kan det utstedes ferdigattest. Må bekreftes utført. (Overtakelses dokument for ferdigstilling av nettvegger i boder i U samt bilder av alle boder er nå sent kommunen.)

Manglende trinnfri adkomst til/fra balkonger. Ut ifra beskrivelsen og dagens erfaring som det refereres til, anser vi i denne konkrete saken en løs rampe som oppbevares i et felles lager, som en mulig løsning. Alle beboere må gjøres kjent med denne løsningen. (Utført og dokumentasjon er nå sent kommunen.)

Betjeningspanel for ytterdør for høyt. Må bekreftes utført. (Er under arbeid og kommunen er informert.)

Gjennomføringsplanen Noen datoer fra samsvarserklæringer ser vi mangler. Vi ber om at der arbeides med å ivareta dette så langt som mulig, og at der evt. beskrives grensesnitt ved skifte av ansvarlig foretak.» (Er i prosess og følges opp av OBOS-prosjekt. Kommunen er informert om status).

**Tabell over tiltakspunkter og status 31.12.23.**

Pkt	Foreliggende krav 04.10.23	Status 31.12.23 etter innsendt foreløpig søknad og svar fra Ås kommune
1	Utomhusanlegg fullført tilgjengelighet for alle med gang- og sykkelstier.	Dokumentert med bilder.
2	Bodareal i U og U 2 mangler nettingvegger.	Nettingvegger i U og U2 Dokumentert med avtaler og bilder.
3	VA/Overfallsvannhåndtering egen tomt må testes.	Kommunalteknisk befaring og godkjenning 23.10.23.
4	Høyde på dørterskler til balkonger der høydeforskjell er større enn 25 mm utbedres.	Kjøpt flyttbar rampe. Rapportert til kommunen
5	Støyskjerming. Reguleringsbestemmelser må ivaretas.	Oppdatert lydteknisk rapport fra Sweco (akustiker) sent kommunen.
6	Støttemur mot øst: Mangler dokumentasjon på etablering.	Tilgjengelig dokumentasjon fra arkitekt og bilder sent kommunen.
7	Bom/sperre på gangvei. Dokumentasjon om gjennomføring mangler.	Tilgjengelig dokumentasjon fra arkitekt og bilder sent kommunen.
8	Betjeningspanel ved ytterdører for høy.	I prosess. Dokumentert med rapport fra elektriker samt med bilder.
9	Manglende ventilasjon i sluse mellom garasje og trapperom.	Under utredning v/OBOS-prosjekt
10	Slutttest for sprinkleranlegg - prosjektering og gjennomføring.	Er i prosess med utredning selvstendig godkjent fagperson i samarbeid med OBOS-prosjekt.
11	Sanitæranlegg.	Er i oppfølging v/OBOS-prosjekt
12	Slutttest for brannvarslingsanlegg	Er i oppfølging v/OBOS-prosjekt



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak drift og vedlikeholdsarbeider på bygninger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -611 885.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer økning på felleskostnader samt at arbeider vedr. ferdigattest snart er i ferdig. Målet er at dette vil medføre lavere driftskostnader for sameiet.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i ÅS kommune

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Nordby Terrasse Sameie.

Lån

Nedbetalingslån							
Betegnelse	Lånevr.	Rest hovedstol	Neste terminforfall	Restgjeld	Lånetype	Rente	Eff. IN
OBO504	98207854611	9 404 453,00	29.02.24	255 Terminer	Annuitet, månedlig forfall	7,14% flytende rente	7,39% Nei

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 2x 5% økning av felleskostnadene fra 01.01.24 og 01.05.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		0	0	464 808	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 308 596	1 924 511	1 572 192	2 525 000
Innbetalinger		6 340	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		27 950	1 474	0	0
Andre inntekter	3	9 500	1 324 269	60 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 352 386	3 250 254	2 097 000	2 525 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 078	-14 500	-14 500
Styrehonorar	5	-90 000	-78 565	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-6 188	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-90 100	-86 635	-88 500	-95 500
Konsulenthonorar	7	-225 579	-42 414	-50 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-1 406 613	-1 369 018	-845 000	-415 000
Forsikringer		-99 775	-153 143	-140 000	-110 000
Kommunale avgifter	9	-198 676	-170 040	-160 000	-160 000
Energi/fyring		-103 693	-104 355	-90 000	-90 000
TV-anlegg/bredbånd		-264 247	-199 441	-220 000	-256 000
Andre driftskostnader	10	-274 815	-265 738	-237 600	-241 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 772 937	-2 486 615	-1 943 100	-1 629 500
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		-420 551	763 640	153 900	895 500
Innbetalt andel fellesgjeld		811 438	1 365 816	0	0
DRIFTSRESULTAT		390 887	2 129 456	153 900	895 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 757	6 067	0	0
Finanskostnader	12	-626 336	-440 031	-564 000	-655 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-617 579	-433 964	-564 000	-655 000
ÅRSRESULTAT		-226 692	1 695 492	-410 100	240 500
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	1 695 492		
Fra annen egenkapital		-226 692	0		



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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		10 491	379
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 543
Andre kortsiktige fordringer	13	8 324	15 509
Driftskonto OBOS-banken		0	187
Driftskonto OBOS-banken II		6	6
Sparekonto OBOS-banken		2 691	561 670
SUM OMLØPSMIDLER		21 512	583 294
SUM EIENDELER		21 513	583 294
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	-10 016 337	-9 789 645
SUM EGENKAPITAL		-10 016 337	-9 789 645
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 404 453	10 215 891
SUM LANGSIKTIG GJELD		9 404 453	10 215 891
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 458	8 728
Leverandørgjeld		230 356	135 250
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 550 000)		325 990	0
Påløpte renter		57 663	13 140
Annen kortsiktig gjeld	16	-70	-70
SUM KORTSIKTIG GJELD		633 397	157 048
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 513	583 294
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 2024



Styret i Nordby Terrasse Boligsameie

Sævar Berg Gudbergsson/s/

Tor Block Jenssen/s/

Hege May Suphammer/s/

Kim André Torp/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	1 403 928
Lånekostnad I (adm)	540 045
Internett	134 160
Kabel-TV	95 520
Parkeringsleie	72 000
Regulering administrasjons lån 1	62 943
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 308 596

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Salg av gressklipper	9 500
SUM ANDRE INNTEKTER	9 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-29 348
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 938
Østavind Arkitektur AS	-32 375
B-KS AS	-109 375
Codex AS	-32 543
SUM KONSULENTHONORAR	-225 579

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

Drift/vedlikehold bygninger	-1 225 894
Drift/vedlikehold VVS	-3 800
Drift/vedlikehold elektro	-73 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 980
Drift/vedlikehold heisanlegg	-48 207
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 043
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 565
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 406 613

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-198 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-198 676

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 444
Renhold ved firmaer	-167 980
Snørydding	-71 871
Andre fremmede tjenester	-27 832
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 738
Telefon, annet	-934
Bank- og kortgebyr	-3 017
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-274 815

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	585
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 691
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 451
Andre renteinntekter	4 030
SUM FINANSINNTEKTER	8 757

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-602 988
OBOS-banken	-2
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-4 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-19 346
SUM FINANSKOSTNADER	-626 336



NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Finansavregning	8 324
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 324

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-12 611 884
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	1 784 109
Egenkapital fra IN 2023	811 438
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-10 016 337

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NEGATIV EGENKAPITAL

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdikninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 15**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2020	-12 000 000
Nedbetalt tidligere ordnære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordnære avdrag	0
Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale	1 784 109
Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale	811 438
	-9 404 453
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-9 404 453

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	70





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4851656. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Ekstraordinær nedbetaling av fellesgjeld

Sameiet har inngått en administrasjonsavtale med forretningsfører for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Dette gir seksjonseier adgang til å innbetale sin andel av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at seksjonseier har inngått en egen avtale med sameiet. Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil seksjonseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Det gis kun adgang til full innfrielse av andel fellesgjeld.

Større vedlikehold og rehabilitering



Tilbud på Frihet M

til NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE





Nordbyveien 122 - 144
v/ Sævar Berg Gudbergsson

Fornebu, 12.12.2023

Fellesavtale om leveranse av TV og bredbånd

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere vårt beste bredbåndstilbud med fleksible løsninger for individuell tilknytning av TV- og strømmtjenester for de som ønsker.

Tilbud på fellesavtalen Frihet M

Frihet M er en fellesavtale som gir alle beboere fleksibilitet til å velge om de vil ha bredbånd og/eller TV. Alle får 260 poeng tilgjengelig til å velge akkurat det som passer for dem. Valg av TV-innhold, strømmetjenester og hastighet kan hver beboer endre fritt og så ofte de vil.

Alle beboerne får ny TV-boks med opptakstjeneste og ny bredbåndsruter. Nytt utstyr følger leilighetene ved kjøp og salg.

Totalpris per boenhet: 549 kr/mnd

Alle priser er inkludert mva. Det forutsettes inngåelse av avtalen Frihet M med 60 måneders avtaletid for 40 boenheter. Tilbudet er gyldig til og med 11.01.2024.

Kontakt

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi ser frem til en snarlig tilbakemelding. Ta gjerne kontakt med undertegnede på telefon eller e-post dersom det ønskes ytterligere informasjon.

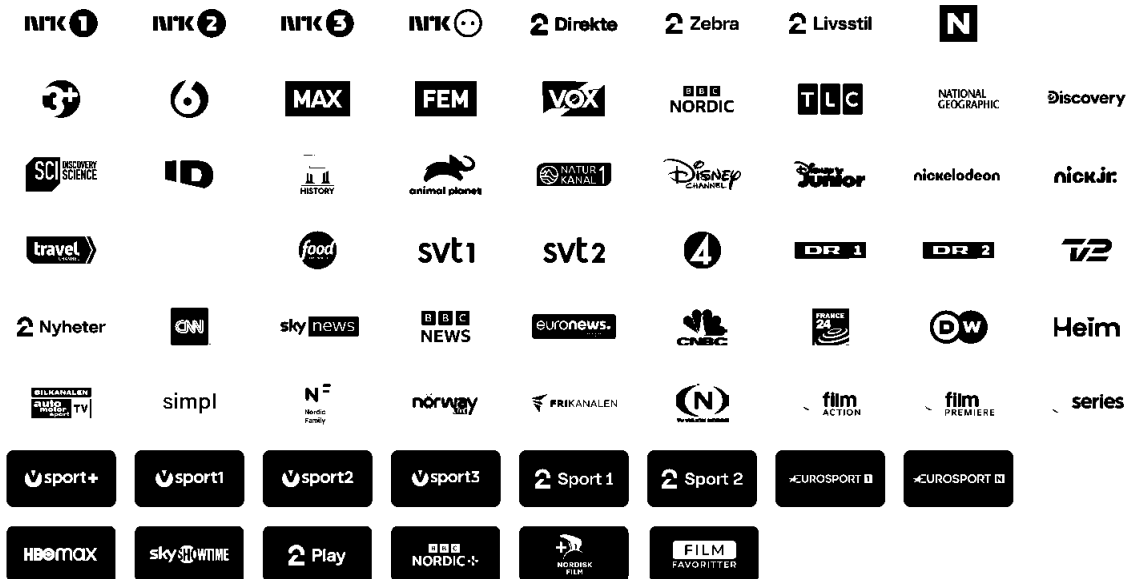
Med vennlig hilsen
Telenor Norge AS

Sindre Pettersen



RiksPakken

For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.



STRØMMETJENESTER

- HBO Max
- SkyShowtime
- TV 2 Play Basis
- BBC Nordic+
- Nordisk Film+
- FilmFavoritter

8 SPORTSKANALER FRA:

- V Sport
- Eurosport
- TV 2 Sport

i Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Last ned RiksTV-appen i dag!



Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?



Med Apple TV

Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.



Med mobil og nettbrett

Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.



Med Chromecast

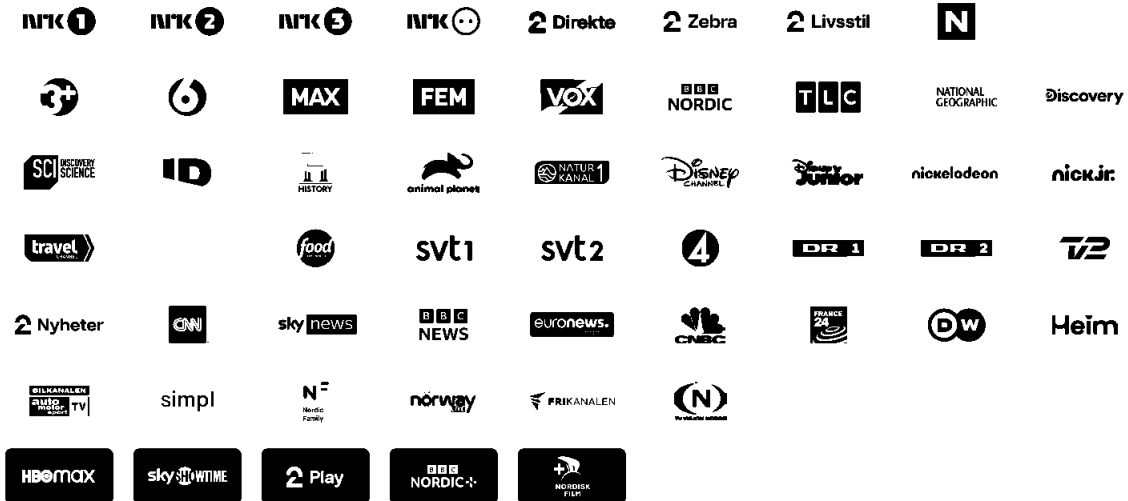
Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV



Strømmepakken

For deg som elsker film og serier.



STRØMMETJENESTER

- ✓ HBO Max
- ✓ SkyShowtime
- ✓ TV 2 Play Basis
- ✓ BBC Nordic+
- ✓ Nordisk Film+

i Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Last ned RiksTV-appen i dag!



Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?



Med mobil og nettbrett

Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.



Med Apple TV

Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.



Med Chromecast

Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV



SportsPakken

For deg som liker sport.



8 SPORTSKANALER FRA:

- ✓ V Sport
- ✓ Eurosport
- ✓ TV 2 Sport

Strømmetjeneste



Med SportsPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

i Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker mer film, serier eller sport. Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Last ned RiksTV-appen i dag!



Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?



Med Apple TV

Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.



Med mobil og nettbrett

Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.



Med Chromecast

Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV



FleksiPakken

For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris.

16 faste TV-kanaler



6 valgfrie TV-kanaler



VELG MER AV DET DU LIKER

- ✓ Du kan når som helst endre de 6 valgfrie TV-kanalene på **Min side**.
- ✓ Du kan også bestille tilleggspakker, om du ønsker litt mer film, serier eller sport?
- ✓ Tilleggspakkene har ikke bindingstid.

Strømmetjeneste



Med FleksiPakken får du også tilgang til strømmetjenesten TV2 Play Basis.

FleksiPakken gir deg de 16 mest populære norske TV-kanalene. I tillegg kan du når som helst velge 6 tilleggskanaler fra RiksTVs utvalg av internasjonale kanaler. Dette gir deg friheten til å supplere med det du ønsker å se mer av.

Last ned RiksTV-appen i dag!



Hvordan strømmer jeg TV med RiksTV-appen?



Med Apple TV

Enkelt. Søk deg frem i App Store via Apple TV og last ned RiksTV-appen direkte.



Med mobil og nettbrett

Enkelt. Gå til App Store eller Google Play og last ned RiksTV-appen til enheten du ønsker.



Med Chromecast

Enkelt. Søk deg frem i Google Play fra din Chromecast og last ned RiksTV-appen direkte.

RiksTV



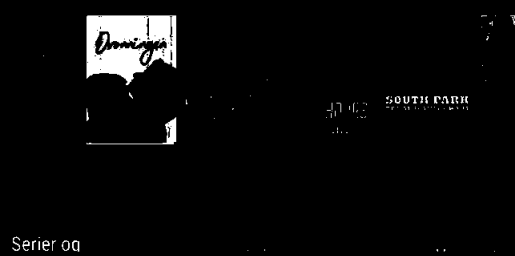
Velg din TV-pakke!

	RiksPakken For deg som ønsker et stort utvalg av film, serier og sport.	SportsPakken For deg som liker et godt utvalg av sport.	Strømmepakken For deg som elsker gode filmer og serier.	Fleksipakken For deg som verdsetter valgfrihet til en lav pris
Antall kanaler	60+	50	50	22 (16+6)
Antall rom / steder	4	4	4	1
Nett-TV	✓	✓	✓	✓
Filmleie	✓	✓	✓	✓
TV 2 Play Basis	✓	✓	✓	✓
BBC Nordic+	✓	✗	✓	✗
Nordisk Film+	✓	✗	✓	✗
HBO Max	✓			
SkyShowtime	✓	✗	✓	
TV 2 Sport 1 og 2	✓	✓		
Eurosport-kanalene	✓	✓		
V sport-kanalene	✓	✓		
Vedlegg 4		35 av 46		TV - Riks TV Kanaloversikt.pdf



- Støtte for Ultra HD, 4K og HDR for maks bildekvalitet
- Rask og smidig med utvidet kapasitet og minne
- Innebygget Chromecast
- Enkelt å laste ned apper og spill

- Se på Smart-TV, Apple-TV, mobil, nettbrett eller laptop
- Se på opptil 4 skjermer samtidig
- Appen er tilgjengelig umiddelbart fra du blir kunde



- TV-kanaler, arkiv og streamingtjenester samlet
- Appen følger med abonnementet ditt, uansett
- Mulighet for å legge til forskjellige tilleggspakker
- Streamer hvor du vil med Allente-appen

allente

37 av 44



HUSORDENSREGLER FOR NORDBY TERRASSE SAMEIE

Vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2022, revidert ordinært årsmøte 30.03.23.

INNLEDNING:

Husordensreglene omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og det boområdet vi eier sammen. De skal synliggjøre det flertallet av beboerne ser på som minimum av felles regler som det er nødvendig at beboere tar hensyn til. Reglene skal bidra til å skape gode og trygge forhold for alle som bor og oppholder seg i sameiet. Det vil vi kunne oppnå dersom reglene følges og vi opptrer hensynsfullt uten å sjenere andre ved å vise hverandre tillit, og lojalt følger de anmodninger og anbefalinger som sameiermøte og styret gir.

Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av sameiets vedtekter.

RO I LEILIGHETEN:

Beboerne har ansvar for å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene slik at ikke andre sjeneres.

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00. Høylytt musikk og samtaler på terrasse og balkong bør unngås for ikke å sjenere naboer.

STØYENDE ARBEIDER:

Oppussing som beboerne gjør selv eller ved hjelp av profesjonelle håndverkere, utføres på beboers / eiers ansvar og utføres i tråd med ordensreglene.

Beboer / eier er ansvarlig for å informere om - og sørge for at vedvarende bruk av støyende redskaper ikke starter før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager fra mandag til fredag. På lørdager er det tillatt fra kl. 09.00 til kl. 17.00. Oppussingsarbeider som medfører bruk av støyende redskaper bør unngås på søndager / helligdager.

Blokkenes beboere / eiere bør varsles i god tid med oppslag i oppgangen før støyende og vedvarende oppussingsarbeider settes i gang.



Styret har anledning til å bestille rengjøring på beboers bekostning dersom søl i oppganger og fellesarealer ikke ryddes, eller blir skadet. Dette gjelder også under inn og utflytting av leilighet.

BRANNVARSLING / BRANNSLUKKINGSAPPATER:

Det er installert brannvarsling i alle leilighetene og i fellesarealer. Ved utløst alarm vil det etter 4 minutter varsles brannvesenet, Dersom det er falsk alarm må alarmen avstilles i brannsentralen ved inngangsdørene til hver blokk inne 3 minutter eller dersom man ikke rekker det å ringe 110. Rykke brannvesenet ut til falsk alarm må sameiet betale brannvesenets kostnad. Rykker brannvesenet ut pga. falsk alarm flere enn to ganger til samme eierseksjon, **skal** seksjonseier betale brannvesenets kostnad.

Veiledning for brannsentralen kan lastes ned fra VIBBO. Der er også veiledning hvordan en skal slå av lyd for forvarsel, noe som indikerer mulig røykutvikling i leiligheten eller bod. Det blinker da rødt lys på en av sensorene i taket. Det er også veiledningshefte inne i brannsentralens skap.

Det skal være brannslukningsapparat i hver leilighet. Det er seksjonseiers ansvar at det finnes og vedlikeholdes.

TV- OG KABELANLEGG:

Styret sørger for avtaler med leverandører av bredbåndstjenester, fortrinnsvis med 1000/1000 Mbps, mens beboere avtaler selv med leverandører av TV-kanaler. Det er ikke anledning til oppsett av synlige parabol- eller andre antenner på balkong, terrasse, eller vegg.

HUSHOLDNINGSAVFALL og søppel:

Det er grovsortering av husholdningsavfall, papir/papp og avfall/matavfall. Alt husholdningsavfall embalieres forsvarlig og legges i anviste beholdere utenfor garasjeanlegget. Glass og elektrisk avfall skal til gjenvinning (*husk FolloRen appen*) og skal ikke kastes i avfallsdunkene. Beboere må følge anvisning for sortering og returavfall.

Seksjonseiere har ansvar for å laste ned appen *FolloRen* eller bestille adgangskort fra Follo Ren for tilgang for til restavfallsplasser for større avfall og spesial avfall som ikke hører hjemme i felles avfallsbeholdere utenfor garasjen.



TØRK AV TØY ETC.:

Tørring av tøy bør skje i egen leilighet, på terrasse eller på balkong, dog ikke høyere enn «rekkverkshøyde». Teppebanking bør unngås over rekkverk fra terrasse/balkong.

RENHOLD:

Renhold i sameiets oppganger og heiser ivaretas av ekstern renholder firma. Beboere anmodes om i størst mulig grad å børste jord, grus, småsteiner og annen urenheter av skosåler utenfor inngangen for ikke å bære det inn i oppgangen. Det vanskeliggjør renhold av gulvbelegg i trappeoppganger, heiser og tepper.

FASADEENDRINGER / BALKONGER ETC.:

Fasademessige endringer kan ikke foretas uten styrets samtykke. Det er ikke anledning til å male underside av balkongene. Når det gjelder fastmonterte fliser på balkong, markiser, utvendige persienner og glassfolie er det kun anledning til å benytte de leverandører/materialer som styret har godkjent. Dette for å sikre lik farge, utforming og materialer. Det er ikke anledning til å montere parabolantennor eller andre tekniske installasjoner. Det er ikke anledning til å ha hengende blomster eller blomsterkasser utenfor balkong rekkverk. Seksjonseier er ansvarlig for at godkjente gjenstander monteres m.h.t styrets vedtak om tillatelse. *Møbler på terrasser/balkonger skal være xxxxx(hentes fra bra brannveiledningen.)*

GRILLING:

Det er kun anledning til å benytte elektrisk – eller gassgrill på balkong og terrasse. Men beboerne må ta hensyn til naboer ved grilling. Engangsgrill og kullgrill tillates ikke.

BILKJØRING OG PARKERING PÅ GANGVEIER:

Bilkjøring på gangveiene må begrenses til det helt nødvendige. Det bør vises ytterste aktsomhet og hensynsfullhet. Kjøring av bevegelseshemmede, syketransport, møbeltransport og flyttelass er tillatt. Motorsykel- og mopedkjøring på gangveiene er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å parkere på eller ved gangveiene. Handverkere kan kjøre til inngangen for av - og pålessing, hvoretter kjøretøyet skal parkeres på offentlig vei, eller ledig plass i gjesteparkeringen i arbeidstiden. Dette er seksjonseiers ansvar.



BILOPPSTILLINGSPLASSER/GARASEANLEGG (se egne regler for garasjen):

*Ifølge sameiets vedtekter (§2) har hver eierseksjon «bruksrett til en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren.» Videre kan styret fastsette bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene. Bruksreglementet skal omfatte regulering av bruk av «frie» parkeringsplasser og HC-plasser.» Seksjonseiere har anledning til å kjøpe rett til fast parkeringsplass som da blir merket med **P** parkeringsskilt. Adgang til port åpner for garasjedøren med mobiltelefon via appen PAL-GATE fra Car-Bo bestilles av styret, som har ansvar for å bekrefte overfør leverandør at vedkommende er eier/beboer i sameiet. Bestilling av port åpner via appen, nye eller flere manuelle fjernstyringskonsoller/port åpner via mobiltelefon, faktureres seksjonseier. Ved salg av seksjon har eier plikt til å overføre manuell fjernkontroll til ny eier. Hvis denne er tapt eller ødelagt, betaler den som selger kostnad for 1 port åpner, manuell eller via telefon.*

Fremleie av biloppstillingsplass er kun tillatt til andre som bor i sameiet. Seksjonseier plikter å underrette styret skriftlig om hvem som leier plass. Det er heller ikke tillatt å selge biloppstillingsplass man har ervervet, hverken til andre i sameiet, eller til andre utenfor sameiet. El-bil ladere som settes opp ved parkeringsplass skal følge parkeringsplassen ved salg av seksjon.

OPPGANGER / KJELLERBODER:

Søppelposer, tomme pappesker og lignende ting skal ikke setts i oppganger, inngangspartier, svalganger, ganger utenfor boder eller i garasjen (dette er for renhold og å holde rømningsveier frie for hinder). Det skal ikke oppbevares brann / eksplosjonsfarlige væsker, gass eller lignende gjenstander i kjellerbodene eller garasjen. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i kjellerbodene.

Røyking er ikke tillatt i oppganger, heiser og fellesområder.

HUSDØRSNØKLER, POSTKASSER, REKLAME OG LIGNENDE:

Nøkler til inngangsdørene bestilles via styret, på seksjonseiers bekostning. Det er styrets ansvar å bekrefte overfør låseservice at bestiller er eier/beboer i sameiet. Seksjonseier er ansvarlig for at navneskilt på postkassene er oppdatert til enhver tid og bestiller og betaler nye skilt når det er behov for det. Veiledning for bestilling finnes på VIBBO.

Ved eierskifte / bytte av leieboer har seksjonseier ansvar for at det bestilles nytt navneskilt innen 14 dager fra innflytting. Etter den tid bestiller styret nytt navneskilt og kostnad faktureres seksjonseier.

Reklame og annet uønsket post skal ikke etterlates i fellesområdet eller ved postkassene. Beboere har ansvar for å legge det i avfallsbeholderne.



HUSDYRHOLD:

Det forutsettes at husdyr holdes uten sjenanse for andre. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året. Hvis husdyr luftes på takterrassene eller sameiets utearealer skal dyrenes etterlatenskaper tas med og settes i avfalls beholderne.

HUSK TOM POSE NÅR DU LUFTER HUNDEN.

DUGNAD:

Det tas sikte på å avholde inntil 2 dugnader pr år. Styret tar initiativ til dugnad, noe som kan være med å redusere sameiets driftsutgifter.

KLAGER:

Klager skal være skriftlige, undertegnet og sendes styret på e-post, eller via «beskjed til styret» på VIBBO. Klagen skal være saklig begrunnet når det gjelder påståtte overtredelser av ordensreglene og / eller vedtektene.

SKADE PÅ FELLESAREALER / TERRASSER / BODER:

Alle er ansvarlige for skader de selv eller deres barn/gjester påfører fellesarealer/terrasser/boder. I slike tilfeller skal den enkelte kontakte styret og selv reparere skaden eller avtale hvordan det skal gjøres. Når skaden er selvforskyldt og/eller forårsaket ved uaktsomhet, må den enkelte seksjonseier selv bære egenandelen ved skader som dekkes av sameiets forsikring.

Beskjeder fra sameiets styre ved skriv eller oppslag, gjelder på lik linje som husordensreglene jfr lov om eierseksjoner.



Vedlegg til Husordensreglene for Nordby Terrasse Boligsameie:

BRUKSREGLER FOR GARASJEANLEGGET

Bruksreglene for garasjeanlegget omhandler hvordan vi som bor her forholder oss til hverandre og bistår hverandre ved å vise hensyn ved parkering av biler og generelt bruk av garasjeanlegget.

Sameiet har 40 parkeringsplasser i felles garasje, inkluder to HC-plasser. Det er 7 gjesteplasser som er korttidsparkering for gjester.

Våre parkeringsplasser er trange, og derfor er det viktig å vise hensyn ved bruk av parkeringsplassene.

Røyking eller bruk av åpen ilde er ikke tillatt i garasjeanlegget. Brennbart emne og gjenstander, eller avfall, skal ikke oppbevares i garasjeanlegget.

ALMENNE BESTEMMELSER:

Parkeringsplass kan benyttes til følgende:

For registrerte motorkjøretøy som personbil, MC, moped, sykler og sesong registrerte veterankjøretøy. Med varsomhet kan sykler, bildekk, evt. takbokser etc. plasseres bak bilen, om det ikke medfører at bilen står langt utenfor parkeringsplassen. Disse må lett kunne flyttes mht vask og rens av garasjeanlegget. Det er fordel om disse kan oppbevares i egen bod. Sykler bør fortrinnsvis stå i anviste plasser i garasjens sykkelstativ. Vis hensyn pga lite ekstra plass i garasjen.

Det skal hverken parkeres uregistrerte kjørbare eller kondemnbare kjøretøy i garasjeanlegget.

Alle brukere av garasjeanlegget bør vise gjensidig respekt ved bruk av parkeringsplassene. De bør vise forståelse og vilje til å holde orden i og omkring garasjen og respektere bruksreglene for garasjeanlegget. *Parkeringskjeller kan driftes av eksternt entreprenør som da har ansvar for praktisk regulering av parkeringsplassene. Styret vedtar avgift for drift av parkeringskjelleren (jfr sameiets vedtekter §2-siste ledd).*

1. Hver seksjon / leilighet har bruksrett til kun en parkeringsplass på oppmerkede felt i parkeringskjelleren (*sameiets vedtekter §2 nest siste ledd*). Dette er uavhengig av om flere beboere i seksjonen / leiligheten disponerer egen bil, eller gjester som oppholder seg i lengre tid hos eier/beboer.
2. Parkering skal skje innenfor de oppmerkede feltene for vedkommende parkering.
3. Seksjonens / leilighetens parkeringskort skal være godt synlig i bilens frontvindu.



4. Sameiets 6 gjesteparkeringsplasser er bare tiltenkt *korttidsparkering* for besøkende og skal ikke brukes av beboere eller personer med tilknytning til eierseksjon og har behov for langtidsparkering. Ved overtredelse kreves det inn gebyr av seksjonseier.
5. Biler på gjesteparkering kan lengst stå sammenhengende i 48 timer eller tre dager på rad. Gjentatte parkeringer med korte intervaller anses som langtidsparkering og tillates ikke i korttids gjesteparkeringen. Ved spesielle situasjoner kan dette fravikes i samråd med styret.
6. Gjester skal ha gjesteparkeringskort fra eierseksjon godt synlig i frontruten av bilen. Ved spesielle anledninger kan eiere ha flere gjester en dagsstund. Da kan gjester legge skriftlig beskjed fra eier/beboer i frontvinduet. Det er viktig å kunne vise hensyn i slike situasjoner. Gjester parkere på seksjonseiers / beboers ansvar. Derfor er viktig at gjester har parkeringskort for gjester godt synlig i bilens frontvindu.
7. Beboere og andre knyttet til seksjon / leilighet som regelmessig oppholder seg i sameiet i lengre eller kortere perioder, skal ikke å bruke gjesteparkeringen, men å benytte parkeringsplasser i nærheten. Det er likevel viktig å kunne også vise hensyn i slike situasjoner om det er ledige plasser i gjesteparkeringen.
8. Ved gjentakende overtredelse av disse reglene det vil det kreves inn gebyr av seksjonseier etter at styret har gitt en advarsel. Ved ytterligere og gjentatte overtredelse kan bilen bli fjernet på seksjonseiers bekostning.
9. Det er ikke anledning til å benytte sameiets stikkontakter i garasjelegget til elektrisk bruk i garasjelegget. Søknad om å sette opp el-bil lader sendes til styret, men det er lagt opp felles strømnnett som kan tilknyttes el-bil ladere.

Ifølge boligsameiets vedtekter §2, siste ledd, kan styret endre bruksreglement for drift og vedlikehold av parkeringskjeller, samt bruk av parkeringsplassene.

Parkeringsreglementet er vedlegg til husordensreglene vedtatt på sameiets årsmøte 26.04.22, revidert i årsmøte 05.03.24



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 5.03.24

Selskapsnummer: 7878 Selskapsnavn: Nordby Terrasse Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

45 av 46

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



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.