



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 26.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 921538480

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 687 619 | 3 275 136 |
| Sum inntekter | | 4 687 619 | 3 275 136 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 102 690 | 102 690 |
| Annen driftskostnad | | 2 170 136 | 2 296 141 |
| Sum kostnader | | 2 272 826 | 2 398 831 |
| Driftsresultat | | 2 414 794 | 876 305 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 691 | 1 689 |
| Sum finansinntekter | | 2 691 | 1 689 |
| Annen finanskostnad | | 630 196 | 708 837 |
| Sum finanskostnader | | 630 196 | 708 837 |
| Netto finans | | -627 505 | -707 148 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 787 288 | 169 157 |
| Årsresultat | | 1 787 288 | 169 157 |
| Totalresultat | | 1 787 288 | 169 157 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 787 288 | 169 157 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 787 288 | 169 157 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|----------------|---------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 17 007 | 17 426 |
| Andre fordringer | | 23 231 | 6 598 |
| Sum fordringer | | 40 238 | 24 024 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 66 376 | 30 670 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 66 376 | 30 670 |
| Sum omløpsmidler | | 106 614 | 54 694 |
| SUM EIENDELER | | 106 614 | 54 694 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 8 059 892 | 9 847 180 |
| Sum opptjent egenkapital | | -8 059 892 | -9 847 180 |
| Sum egenkapital | | -8 059 892 | -9 847 180 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 7 626 375 | 9 404 453 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 7 626 375 | 9 404 453 |
| Sum langsiktig gjeld | | 7 626 375 | 9 404 453 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 374 190 | 306 549 |
| Leverandørgjeld | | 77 752 | 156 441 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 88 189 | 34 431 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 540 131 | 497 421 |
| Sum gjeld | | 8 166 506 | 9 901 874 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 106 614 | 54 694 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 370428

Virksomheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.04.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2025 | 2024 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 687 619 | 3 275 136 |
| Sum inntekter | | 4 687 619 | 3 275 136 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 102 690 | 102 690 |
| Annen driftskostnad | | 2 170 136 | 2 296 141 |
| Sum kostnader | | 2 272 826 | 2 398 831 |
| Driftsresultat | | 2 414 794 | 876 305 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 2 691 | 1 689 |
| Sum finansinntekter | | 2 691 | 1 689 |
| Annen finanskostnad | | 630 196 | 708 837 |
| Sum finanskostnader | | 630 196 | 708 837 |
| Netto finans | | -627 505 | -707 148 |
| Resultat før skattekostnad | | 1 787 288 | 169 157 |
| Årsresultat | | 1 787 288 | 169 157 |
| Totalresultat | | 1 787 288 | 169 157 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 787 288 | 169 157 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 787 288 | 169 157 |



Organisasjonsnr: 921 538 480
NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|--|-------------|----------------|---------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | 17 007 | 17 426 |
| Andre fordringer | | 23 231 | 6 598 |
| Sum fordringer | | 40 238 | 24 024 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 66 376 | 30 670 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 66 376 | 30 670 |
| Sum omløpsmidler | | 106 614 | 54 694 |
| SUM EIENDELER | | 106 614 | 54 694 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 8 059 892 | 9 847 180 |
| Sum opptjent egenkapital | | -8 059 892 | -9 847 180 |



| | | |
|-----------------------------------|----------------|---------------|
| Sum egenkapital | -8 059 892 | -9 847 180 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 7 626 375 | 9 404 453 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 7 626 375 | 9 404 453 |
| Sum langsiktig gjeld | 7 626 375 | 9 404 453 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | 374 190 | 306 549 |
| Leverandørgjeld | 77 752 | 156 441 |
| Annen kortsiktig gjeld | 88 189 | 34 431 |
| Sum kortsiktig gjeld | 540 131 | 497 421 |
| Sum gjeld | 8 166 506 | 9 901 874 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 106 614 | 54 694 |



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7878

NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 2. april kl. 09:00 og lukker 5. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7878>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Digitalt årsmøte

Årsmøtet vil i år gjennomføres med digital avstemning på Vibbo. Det vil ikke bli et fysisk møte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salg av parkeringsplass nr. 49 til seksjon nr. 36
8. Søppel og skrot på naboens eiendom
9. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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. Protokollvitne velges på årsmøtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 7878 Årsregnskap 2025.pdf
- 2. Nordby Terrasse Boligsameie - Uavhengig revisors beretning 2025_pades.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-



Sak 7

Salg av parkeringsplass nr. 49 til seksjon nr. 36

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Kjøpekontrakt foreligger i sameiets arkiv og salget ble godkjent av styre valgt på ordinært styremøte i mars 2025. Kjøpekontrakt er bekreftet og lagt til sakliste for årsmøtet i styremøte 19. februar 2026.

Styrets innstilling

Salgskontrakten godkjennes.

Forslag til vedtak

Salgskontrakt til parkeringsplass nr. 49 til eierseksjon nr. 36 er godkjent.

Sak 8

Søppel og skrot på naboens eiendom

Forslag fremmet av:

Saken er fremmet av seksjonseier seksjon 31

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Saken er fremmet av seksjonseier seksjon 31, med følgende begrunnelse:

"Som helt sikkert de fleste har lagt merke til så er det fullstendig kaos av søppel og skrot på naboens eiendom. Det er ekstremt sjenerende. I tillegg kan jeg tenke meg til at det vil være vanskeligere å selge, og at det vil trekke ned på prisen. Jeg regner med det er flere som er enige med oss, og at dette burde bli tatt tak i.

Styrets innstilling

Styret støtter seksjonseiers presentasjon, begrunnelse og forslag til vedtak.

Forslag til vedtak

Sameiet klager til med kommunen og hører hva som er mulig å gjøre med dette.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- **Knut Arild Fjeldvik Evensen**

Ekstern styreleder. Se vedlagt tilbud på avtale.

Knut Arild Fjeldvik Evensen (58) stiller til valg som ekstern styreleder i Nordby Terrasse Boligsameie på årsmøtet 2026.

Han har solid bakgrunn innen økonomi, ledelse og utvikling av samarbeidsrelasjoner, både fra Forsvaret og næringslivet. Han har gjennomført 2-årig etatsutdanning i Sjøforsvaret ved Befalsskolen for Kystartilleriet på Oscarsborg, og er i tillegg utdannet Cand.merc. med mastergrad i markedsføring fra Copenhagen Business School.

Knut Arild har formell styreutdanning og autorisasjon som styremedlem og styreleder gjennom både Styreskolen og Styrelederskolen. Han har lang erfaring med lederutvikling, rådgivning og samarbeid i komplekse organisasjoner.

Han driver i dag sitt eget selskap, Styrekraft, og har mer enn 30 års erfaring fra styrearbeid som styremedlem og styreleder i ulike virksomheter. Han er også styreleder i flere boligsameier – blant annet ett i vårt nærområde

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Henning Devold-Haagensen**
seksjon 16
- **Ida Therese Strengen Lauritzen**
seksjon nr 35
- **Kristina Lisicina**
seksjon 6
- **Tor Block Jenssen**
seksjon 25

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Alexander Forfot**
- **Beathe Ørbeck**

Vedlegg

1. Avtale Styreleder 2026 Nordby Terrasse Boligsameie.pdf



Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID I 2025 TIL ÅRSMØTE 5. MARS 2026

Innledning

Styrets 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 hovedoppgave er å «sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet» (fra §57). Eierseksjonslovens § 5 fastslår at «Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller fremgår av sammenhengen.»

I et sameie skiller sameieloven mellom vedlikeholdsplikten inne i bruksenheten og vedlikeholdsplikten for fellesarealene. Vedlikehold av fellesarealene, både utendørs og innendørs inne i bygningenes vegger, tak eller gulv (for eksempel rør og elektro), er sameiets felles ansvar, og dette ivaretas av styret. Disse områdene omfattes ikke av sameiets bygningsforsikring, men defineres som sameiets vedlikeholdsansvar.

Bygningsforsikringen dekker kostnader for reparasjon av skader som er en konsekvens av plutselige, uforutsette og uventede hendelser/skader. Seksjonseier (sameier) skal vedlikeholde sin bruksenhet og det som finnes inne i boenheten, selv om det tilhører sameiet (se sameieloven § 32, se vedlegg med rapporten). Seksjonseier må sørge for at det ikke oppstår skader eller ulemper for de andre eierne. Denne vedlikeholdsplikten reguleres i sameielovens § 32, og omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd i § 32. Dette gjelder likevel ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Eier kan pantsette sin eierandel som sikkerhet ved låneopptak og lignende. Sameiet ved styret har ikke denne muligheten, ettersom sameiet ikke har noen formue til å pantsette. Dersom sameiet tar opp lån, gjelder lånebetingelser for foretak uten formue til pantsetting. Lånet som OBOS-banken innvilget i 2019 for å ferdigstille bygningene (IN-låneordningen) er i realiteten gått til hver boenhet i forhold til dennes eierbrøk.

Ettersom lånet har gått til å ferdigstille fellesanliggender, er renter og avbetaling lagt under felleskostnad i forhold til eierbrøk, men er ikke en del av innkrevde felleskostnader til daglig drift av sameiet. Seksjonseiere kan betale inn til OBOS-banken hele sin andel av lånet to ganger i året, i mars og oktober. Innbetalt lånebeløp vil redusere innbetaling av felleskostnader for de som innløser sin andel av lånet. Likevel har alle seksjonseiere fortsatt ansvar for dette lånet i fellesskap.

Både styret og årsmøtet har på enkelte områder begrenset beslutningsmyndighet. De kan ikke fatte vedtak som kan gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning (§ 40 og § 58). Det er viktig at seksjonseiere gjør seg kjent med sameieloven og forskjellen på et sameie og et borettslag.

Når det gjelder sameiets bygningshistorikk, henvises nye eiere til tidligere årsrapporter. Sameiet fikk ferdigattest fra kommunen utstedt i februar 2025.

Økonomistyring og tiltaksplanlegging

Styret holdt 11 styremøter i 2025, og har i sitt arbeid prioritert:

- Holde sameiets økonomi til drift og vedlikehold innenfor vedtatte budsjettrammer.
- Gjennomføre nødvendige vedlikeholdsprosjekter av bygninger og fellesarealer.
- I samarbeid med OBOS-prosjekt ble det utarbeidet en langsiktig vedlikeholdsplan for sameiet.



Det har vært lagt vekt på å gjennomføre alt arbeid slik at felleskostnader kan holdes lavest mulig med forsvarlig faglig kvalitet, til tross for underfinansiering av driften. Faktum er at fra sameiet ble stiftet i juni 2018, har driften vært underfinansiert. Som revisor kommenterer i redegjørelsen til regnskapet, er dette fortsatt tilfelle (note 15).

Sameiets inntekter har vært lavere enn driftsutgiftene. Dette er blitt løst ved å ta opp kassakreditt på kr 550.000. For å sikre sameiets daglige drift bedre, er det nødvendig at innkrevde felleskostnader økes systematisk. Bare på den måten kan det bygges opp buffer for å møte uventede utgifter knyttet til vedlikehold og drift av sameiet (se avsnitt om regnskap og revisjon).

Styret mener likevel at regnskapsresultatet for 2025 peker i riktig retning, slik at 2026 kan bli et mer «normalt» driftsår, selv om uforutsette hendelser har oppstått. Revidering av budsjett etter første kvartal vil gjøre systematisk tilpasning av inntektene mer objektiv og faktabasert, fremfor tilfeldig og subjektiv. Det er helt nødvendig at sameiet har driftsinntekter som sikrer at det kan avsettes midler til fremtidig vedlikehold.

Som revidert årsregnskap viser, er sum for egenkapital og gjeld for 2025 kr 106.614,- mot kr 54.694,- i 2024.

Styret vurderer det slik at sameiet har akseptabel økonomisk styrke for daglig drift i 2026, til tross for risiko for uforutsette hendelser. Forutsetningen er systematisk økning av innkrevde felleskostnader til drift. Faktabasert revisjon av budsjettet og regnskap er derfor viktig å gjøre etter første kvartal. vedlikehold.

Styret viderefører avtale med Follo Vaktmestertjeneste AS om begrensede vaktmestertjenester. Tjenestene omfatter ukentlig tilsyn av alle kritiske deler i sameiet, inkludert test av sprinkleranlegg (i henhold til forskrift), og månedlig test av brannsentralenes overføring av informasjon til Follo Brannvesen.

Alle seksjonseiere har ansvar for tilsvarende tilsyn i egen bruksenhet. Dette tilsynsarbeidet er også en viktig del av brannvernarbeidet i sameiet. Styret har det overordnede ansvaret for brannvern.

Styret viderefører serviceavtalen med Bravida når det gjelder elektro, rør, sprinkleranlegg, felles ventilasjon, brannalarm, nødlys og termografering. Denne avtalen inkluderer også vaktordning for rør.

Når det gjelder tjenester fra vaktmester og Bravida, kan eiere bestille tjenester til boenheten til redusert pris og for egen kostnad.

Styret har ikke lyktes med å skape entusiasme for frivillig dugnadsarbeid for noe av vedlikeholdet i sameiet, både ute og inne. Kanskje har ikke styret vært aktive nok til å «spre det gode budskap» om dugnadsånden. Det vil være opp til nytt styre å inspirere grupper av eiere til å ta ansvar for, når det gjelder tilsyn og vedlikehold. Dette kan bidra til å holde nede driftsutgiftene i sameiet.

Større vedlikeholdsprosjekter i 2025 og vedlikeholdsplan mot fremtiden

Etter hvert som bygninger og materiell blir eldre, vil behovet for vedlikehold øke. I 2025 ble det siste større vedlikeholdsprosjektet gjennomført, nemlig rehabilitering av fasaden på bygg C. Reparasjon av vegg ved nødutgang fra garasjen i bygg A måtte utsettes.

Vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet vil bidra til bedre planlegging av vedlikehold. Det er likevel noen kritiske utbedringer knyttet til brannvern som må utføres i 2026. Ved kontroll av brannvernssentraler og nødlys ble det avdekket feil som må rettes opp i henhold til krav i lov og forskrifter. Totalkostnaden er estimert til kr 139.625,- inkl. mva. Der av er kostnad for å sette inn sensorer i 8 sikringssskap estimert til kr 82.750,- inkl. mva.

Et annet kritisk punkt er knyttet til brannvern og evakuering. Det er viktig å sikre at alle dørpumper i nødutganger fungerer 100%. Estimert kostnad for arbeidet i 2026 er kr 55.932,-.



Samtidig vil det være nødvendig å ta igjen etterslep på vedlikehold og ta høyde for risikoen for at uforutsette kritiske hendelser kan oppstå. Disse kan ikke budsjetteres for, uten at sameiet bygger opp økonomisk buffer gjennom egne inntekter, fremfor lånefinansiering.

Endring i sammensetning av styret i 2025

Kort tid etter årsmøtet 6. mars kom det kritikk fra 10 % av eierne mot valgt styreleder, grunnet lite tilgjengelighet, manglende oppfølging og gjennomføring av tiltak og vedlikeholdsprosjekter.

På ekstraordinært årsmøte 19. mai ble nåværende styreleder valgt, sammen med Jonathan Alexix Baeza Donoso, for ett år. Den 8. oktober ble det arrangert ekstraordinært årsmøte hvor Jan-Erik Nyborg ble valgt inn som styremedlem for to år.

På årsmøtet torsdag 5. mars 2026 skal det derfor velges ny styreleder og tre styremedlemmer for to år, samt to varamedlemmer. Med et fulltallig styre blir det lettere å fordele oppgaver mellom styremedlemmene, og styrearbeidet blir enklere.

Styremedlemmer kan sammen delta på fysiske eller digitale kurs for styremedlemmer i regi av OBOS. Slik felles erfaring vil styrke styret som team. Tidligere har det vært vanskelig å rekruttere til styreverv, spesielt styreleder. Hvis ingen ønsker å stille som styreleder, må sameiet ansette en ekstern styreleder utenfra. Hvis ingen ønsker å stille som styremedlem kan velges eksterne styremedlemmer, eller skifteretten oppnevner oppnevne et midlertidig styre.



NORDBY TERRASSE SAMEIE
ORG.NR. 921538480, KLIENTNR. 7878

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|--------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 765 062 | 3 000 443 | 2 684 000 | 2 718 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 46 237 | 53 836 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | 3 | 250 000 | 220 857 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 3 061 299 | 3 275 136 | 2 684 000 | 2 718 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -12 690 | -12 690 | -14 000 | -14 000 |
| Styrehonorar | 5 | -90 000 | -90 000 | -90 000 | -90 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -7 438 | -18 750 | -7 500 | -7 725 |
| Forretningsførerhonorar | | -98 670 | -94 875 | -100 000 | -104 500 |
| Konsulenthonorar | | -105 994 | -72 320 | -15 000 | -20 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -847 529 | -970 059 | -275 000 | -254 560 |
| Forsikringer | | -138 039 | -119 348 | -132 000 | -147 840 |
| Kommunale avgifter | 8 | -353 984 | -293 500 | -300 000 | -313 500 |
| Energi/fyring | 9 | -94 057 | -106 374 | -90 000 | -90 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -127 741 | -222 374 | -167 000 | -172 010 |
| Andre driftskostnader | 10 | -396 684 | -398 541 | -328 100 | -373 050 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 272 826 | -2 398 831 | -1 518 600 | -1 587 185 |
| DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT | | 788 473 | 876 305 | 1 165 400 | 1 130 815 |
| Innbetalt andel fellesgjeld | | 1 626 320 | 0 | 0 | 0 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 414 794 | 876 305 | 1 165 400 | 1 130 815 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 2 691 | 1 689 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -630 196 | -708 837 | -695 000 | -695 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -627 505 | -707 148 | -695 000 | -695 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 787 288 | 169 157 | 470 400 | 435 815 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til annen egenkapital: | | 1 787 288 | 169 157 | | |



NORDBY TERRASSE SAMEIE ORG.NR. 921538480, KLIENTNR. 7878

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 17 007 | 17 426 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 3 780 | 2 640 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | 19 451 | 3 958 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 6 | 6 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 66 370 | 30 664 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 106 614 | 54 694 |
| SUM EIENDELER | | 106 614 | 54 694 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Annen egenkapital | 15 | -8 059 892 | -9 847 180 |
| SUM EGENKAPITAL | | -8 059 892 | -9 847 180 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 16 | 7 626 375 | 9 404 453 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 7 626 375 | 9 404 453 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 88 189 | 34 431 |
| Leverandørgjeld | | 77 752 | 156 441 |
| Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 550 000) | | 371 416 | 302 880 |
| Påløpte renter | | 2 774 | 3 669 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 540 131 | 497 421 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 106 614 | 54 694 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Ås 02.02.2026

Styret i Nordby Terrasse Sameie

Sævar Berg Gudbergsson/s/

Kim-André Holth Torp/s/

Jonathan Alexis Baeza Donoso/s/

Jan-Erik Nyborg/s/



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat 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 felleslån

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 1 726 176 |
| Bredbånd | 157 920 |
| Parkering | 120 000 |
| Lånekostnad I | 753 074 |
| Regulering Lånekostnad I | 7 892 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 765 062 |

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER



| | |
|---------------------------------|----------------|
| Salg av bruksrett til parkering | 250 000 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 250 000 |

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 tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5

STYREHONORAR

| | |
|---|----------------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -90 000 |
| SUM STYREHONORAR | -90 000 |

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Revisjon | -7 438 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -7 438 |

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -512 430 |
| Drift/vedlikehold VVS | -74 146 |
| Drift/vedlikehold elektro | -27 645 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -2 438 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -97 668 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -106 406 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -15 872 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -10 925 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -847 529 |

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsgebyr | -353 984 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -353 984 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi | -94 057 |
| SUM ENERGI / FYRING | -94 057 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|-----------------------|----------|
| Vaktmestertjenester | -71 141 |
| Renhold ved firmaer | -210 835 |
| Snørydding | -85 611 |
| Andre driftskostnader | -11 051 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 090 |
| Andre kontorkostnader | -3 565 |
| Telefon, annet | -3 735 |
| Kontingenter | -3 200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 790 |
| Øreavrunding | -1 |
| Velferdskostnader | -1 665 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -396 684 |

NOTE 11

FINANSINNETEKTER

| | |
|---|--------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 147 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 1 672 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 387 |
| Andre renteinntekter | 485 |
| SUM FINANSINNETEKTER | 2 691 |

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter | -609 208 |
| Andre rentekostnader | -1 000 |
| Renter og provisjon kassekreditt | -19 988 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -630 196 |

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|---------------|
| Til gode av eierne | 19 451 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 19 451 |

NOTE 14

ANNEN EGENKAPITAL

| | |
|--|-------------------|
| Opptjent egenkapital | -12 281 759 |
| Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år | 2 595 547 |
| Egenkapital fra IN 2025 | 1 626 320 |
| SUM ANNEN EGENKAPITAL | -8 059 892 |

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

NOTE 15

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-



opptaket 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: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,64 %. Løpetiden er 24 år., avdragsfritt frem til 01.04.25

Opprinnelig 2020 -12 000 000

Nedbetalt tidligere ordniære avdrag 0

Nedbetalt i år, ordniære avdrag 151 758

Nedbetalt tidligere, Administrasjonsavtale 2 595 547

Nedbetalt i år, Administrasjonsavtale 1 626 320

-7 626 375

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-7 626 375







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 2025, 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21, 0160 Oslo
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397 05 05914
Organisasjonsnr: 975806791A
Telefon: +47 29 91 72 00



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/om-revision/revisionsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

Organisasjonsnr:

Telefon: +47 29 91 72 00



Elektronisk signatur

Signert av

Sommarset, Øivind Indal

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00, Central European Time (Berlin)) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

03.02.2026 13:02:18

Signaturmetode

BankID (NO)



ARBEIDSAVTALE FOR STYRELEDER

Nordby Terrasse Boligsameie Organisasjonsnummer: **921 538 480**

1. Avtalens parter

Oppdragsgiver: Nordby Terrasse Boligsameie Org.nr. 921 538 480 (heretter «Sameiet»)

Oppdragstaker / Styreleder: Knut Arild Fjeldvik Evensen Fødselsnummer: 150368 29149 (heretter «Styreleder»)

Avtalen trer i kraft **forutsatt at årsmøtet 2025 vedtar valg av Knut Arild Fjeldvik Evensen som styreleder.**

2. Avtalens varighet

Avtalen gjelder for styreperioden valgt av årsmøtet 2025 og løper frem til ordinært årsmøte i 2026 (avholdes i 2027), med mindre annet vedtas av årsmøtet eller styreleder trer tilbake i henhold til sameiets vedtekter.

3. Arbeidsoppgaver og ansvar

Styreleder skal utføre sine oppgaver i tråd med:

- Eierseksjonsloven
- Sameiets vedtekter
- Årsmøtevedtak
- God styreskikk og forsvarlig forvaltning

Styreleder har ansvar for blant annet:

- Lede styrets arbeid og møter
- Sikre forsvarlig drift, økonomistyring og vedlikehold
- Representere sameiet utad
- Forberede og gjennomføre årsmøter
- Oppfølging av leverandører, avtaler og beboerhenvendelser
- Sørge for dokumentasjon, arkivering og rapportering

4. Honorering

Styreleder mottar et årlig honorar på **kr 150 000,-**.

Utbetaling skjer som **lønn**, fordelt slik:

- **50 %** utbetales etter **6 måneder** i vervet
- **50 %** utbetales etter **12 måneder**, eller i forbindelse med **årsmøtet 2026** (som avholdes i 2027), avhengig av hva som kommer først

Dersom Sameiet avslutter denne avtalen før utløpet av styreperioden, skal styreleder ha krav på umiddelbar utbetaling av fullt årlig honorar på kr 150 000,-, eller den gjenværende



delen av honoraret dersom deler allerede er utbetalt. Utbetalingen skal skje uten ugrunnet opphold og senest innen 14 dager etter beslutningen om avslutning.

Honoraret inkluderer all ordinær tidsbruk, møtevirksomhet, administrasjon og tilgjengelighet.

5. Bistand fra avtroppende styreleder

Det er en forutsetning for denne avtalen at:

Avtroppende styreleder, Sævar Berg Gudbergsson, stiller sin tid og kompetanse til rådighet for det nye styret så lenge det nye styret har behov for det.

Dette inkluderer:

- Kompetanseoverføring
- Innføring i pågående saker
- Overlevering av dokumentasjon
- Rådgivning ved behov

Dette skal sikre kontinuitet, forsvarlig drift og effektiv overtakelse.

6. Arbeidstid og tilgjengelighet

Vervet er basert på tillitsvalgt arbeid og innebærer ingen fast arbeidstid. Styreleder skal være tilgjengelig i rimelig grad og håndtere saker innenfor normal responstid for styrearbeid.

7. Taushetsplikt

Styreleder plikter å bevare taushet om:

- Personopplysninger
- Konfidensiell informasjon
- Forretningsmessige forhold
- Saker som kan skade sameiet eller beboere dersom de offentliggjøres

Taushetsplikten gjelder også etter at vervet er avsluttet.

8. Ansvar og erstatning

Styreleder er omfattet av sameiets styreansvarsforsikring. Styreleder kan kun holdes personlig ansvarlig ved grov uaktsomhet eller forsett.

9. Oppsigelse og fratreden

Styreleder kan tre tilbake fra vervet i tråd med sameiets vedtekter. Sameiet kan avsette styreleder ved årsmøtevedtak eller ekstraordinært årsmøte.

Dersom Sameiet avslutter avtalen før styreperiodens utløp, gjelder kompensasjonsbestemmelsen i punkt 4 fullt ut.

10. Signaturer

Denne avtalen trer i kraft dersom årsmøtet 2025 velger Knut Arild Fjeldvik Evensen som styreleder.



For Nordby Terrasse Boligsameie

Dato / Signatur (Sævar Berg Gudbergsson – avtroppende styreleder)

Ny styreleder

Knut Arild Fjeldvik Evensen Dato / Signatur



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 2.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.04.26

Selskapsnummer: 7878 Selskapsnavn: NORDBY TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Christian Norløff fra Obos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Christian Norløff fra Obos foreslått. Protokollvitne velges på årsmøtet</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000,-

For

Mot

Sak 7 Salg av parkeringsplass nr. 49 til seksjon nr. 36

Salgskontrakt til parkeringsplass nr. 49 til eierseksjon nr. 36 er godkjent.

For

Mot

Sak 8 Søppel og skrot på naboens eiendom

Sameiet klager til med kommunen og hører hva som er mulig å gjøre med dette.

For

Mot



Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Knut Arild Fjeldvik Evensen

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Henning Devold-Haagensen

Ida Therese Strengen Lauritzen

Kristina Lisicina

Tor Block Jenssen

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Alexander Forfot

Beathe Ørbeck



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim