



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 158 242
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
NADDERUDVEIEN 113
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 02.08.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 620 684	2 364 893
Sum inntekter		2 620 684	2 364 893
Kostnader			
Lønnskostnad		189 131	189 557
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 071	18 071
Annen driftskostnad		2 106 824	2 253 274
Sum kostnader		2 314 026	2 460 902
Driftsresultat		306 658	-96 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		684	125
Sum finansinntekter		684	125
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		684	125
Ordinært resultat før skattekostnad		307 342	-95 884
Ordinært resultat etter skattekostnad		307 342	-95 884
Årsresultat		307 342	-95 884
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		307 341	-95 884
Sum overføringer og disponeringer		307 341	-95 884



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 010	21 081
Sum varige driftsmidler		3 010	21 081
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 010	21 081
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 372	64 052
Sum fordringer		90 372	64 052
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 757	116 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 757	116 499
Sum omløpsmidler		543 129	180 551
SUM EIENDELER		546 139	201 632

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		466 170	158 828
Sum opptjent egenkapital		466 170	158 828
Sum egenkapital		466 170	158 828
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		46 388	9 566
Skyldige offentlige avgifter		13 420	12 672
Annen kortsiktig gjeld		20 162	20 566
Sum kortsiktig gjeld		79 970	42 804
Sum gjeld		79 970	42 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		546 140	201 632



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 539428

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 158 242
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
NADDERUDVEIEN 113
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 04.07.2023



Organisasjonsnr: 890 158 242
EIERSEKSJONSSAMEIET
NADDERUDVEIEN 113

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 620 684	2 364 893
Sum inntekter		2 620 684	2 364 893
Kostnader			
Lønnskostnad		189 131	189 557
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 071	18 071
Annen driftskostnad		2 106 824	2 253 274
Sum kostnader		2 314 026	2 460 902
Driftsresultat		306 658	-96 009
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		684	125
Sum finansinntekter		684	125
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		684	125
Ordinært resultat før skattekostnad		307 342	-95 884
Ordinært resultat etter skattekostnad		307 342	-95 884
Årsresultat		307 342	-95 884
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		307 341	-95 884
Sum overføringer og disponeringer		307 341	-95 884



Organisasjonsnr: 890 158 242
EIERSEKSJONSSAMEIET
NADDERUDVEIEN 113

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		3 010	21 081
Sum varige driftsmidler		3 010	21 081
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		3 010	21 081
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		90 372	64 052
Sum fordringer		90 372	64 052
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		452 757	116 499
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		452 757	116 499
Sum omløpsmidler		543 129	180 551
SUM EIENDELER		546 139	201 632
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	466 170	158 828
Sum opptjent egenkapital	466 170	158 828
Sum egenkapital	466 170	158 828
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	46 388	9 566
Skyldige offentlige avgifter	13 420	12 672
Annen kortsiktig gjeld	20 162	20 566
Sum kortsiktig gjeld	79 970	42 804
Sum gjeld	79 970	42 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	546 140	201 632



Organisasjonsnr: 890 158 242
EIERSEKSJONSSAMEIET
NADDERUDVEIEN 113

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Es Nadderudveien 113

20. juni 2023

Selskapsnummer: 7974





Velkommen til årsmøte i Es Nadderudveien 113

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:

20. juni 2023 kl. 18:00, vaskekjelleren, Nadderudveien 113.

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 en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av godtgjørelser
7. Valg av tillitsvalgte
8. Veiledende budsjett for kalenderåret
9. Innkommet forslag fra Arne Øistein Christensen
10. Innkommet forslag fra Arne Øistein Christensen
11. Innkommet forslag fra Kristin Hosar
12. Innkommet forslag fra Christina Ospina
13. Informasjon om brannvern fra styret

Med vennlig hilsen,

Styret i Es Nadderudveien 113



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

Forslag til vedtak

Harald Thomas Endresen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Antall stemmeberettigede godkjennes.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og 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 vedtektene skal protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen foreslås medarbeider fra OBOS Eiendomsforvaltning AS. Som protokollvitne velges en av de fremmøtte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7974 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av godtgjørelser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ifølge vedtektenes § 10 skal godtgjørelse til styret og revisor vedtas av årsmøte. Godtgjørelsene gjelder forrige styreperiode (fra juni 2022 til juni 2023).

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000, som fordeles med kr 30 000 til hvert styremedlem og varamedlemmet. Revisor godtgjøres etter regning.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000. Revisor godtgjøres etter regning.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Sameiermøtet velger styremedlemmer og revisor, jf. vedtektenes § 10.

Vedtektenes § 6 sier følgende om styret:

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer og et varamedlem. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Innstilling

Styreleder Harald Thomas Endresen, styremedlem Ovedia Figenschou og varamedlem Volha Aliferovich ble valgt for to år på årsmøtet i 2022 og er ikke på valg i år.

Styremedlemmet Patrick Santos Sørås er på valg i år. Han har opplyst at han er villig til å ta gjenvalg.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS. Det legges ikke opp til endring av dette.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Patrick Santos Sørås

Sak 8

Veiledende budsjett for kalenderåret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ifølge vedtektenes § 10 skal årsmøtet behandle veiledende budsjett for kalenderåret

Styrets innstilling

Styrets forslag fremgår av høyre kolonne i regnskapet.



Forslag til vedtak

Styrets forslag til veiløsende budsjett godkjennes.

Sak 9

Innkomet forslag fra Arne Øistein Christensen

Forslag fremmet av:

Arne Øistein Christensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I vinter opplevde vi som oppholder oss i våre hjem 24/7 altså hele døgnet at oppvarmingen av leilighetene i sameiet ble slått av om natten men også om dagen!

Dette medførte store plager for pensjonister, sykmeldte, arbeidsledige og eventuelt barn etter skoletid som måtte oppholde seg hjemme på dagtid. I tillegg fikk vår kjære vaktmester urettferdig å måtte tåle sterk kritikk p.g.a. ovennevnte.

Dersom sameiet ikke har penger til oppvarming må styret øke husleien FØR man stenger varmen og ikke gjøre det omvendte stenge varmen først.

Forslag:

"Sameiets styre kan ikke bestemme å stenge oppvarmingen av sameiets leiligheter på dagen om vinteren".

Styrets innstilling

Det vises til punktet om sameiets økonomi i styrets årsberetning, herunder følgende:

Styret fulgte løpende opp fyringskostnadene i løpet av vinteren. Oppstart av sentralvarmeanlegget skjedde ikke før nattefrosten kom. Sentralvarmen ble dessuten tidsstyrt over døgnet i vinter med nattsinking og dagsinking av temperaturen. Styret anbefaler seksjonseierne å supplere med en elektrisk varmeovn, noe som anses lønnsomt for sameiet samlet sett pga. statlig strømstøtte.

Forbrenning av bioolje er energikilde både for sentralvarmeanlegget og til oppvarming av varmtvann. Prisnivået på bioolje påvirkes av det generelle prisnivået for olje, og den urolige situasjonen i Europa gjør det usikkert hvordan prisen vil utvikle seg.

Styret legger ikke opp til økning av fellesutgiftene i 2023, men ytterligere prisøkning på bioolje kan likevel gjøre det nødvendig å øke fellesutgiftene på kort varsel. Seksjonseierne bør derfor ta høyde for dette.



Forslag til vedtak

Sameiets styre kan ikke bestemme å stenge oppvarmingen av sameiets leiligheter på dagen om vinteren.

Sak 10

Innkomet forslag fra Arne Øistein Christensen

Forslag fremmet av:

Arne Øistein Christensen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Så vil jeg igjen fremme følgende forslag:

"Styret i sameiet Nadderudveien 113 skal bestå av minst to medlemmer som bor i sameiet".

Styrets innstilling

Forslaget fremlegges uten innstilling. Et tilsvarende forslag ble behandlet på årsmøtet i 2021 og forkastet. Følgende fremgikk av saken:

Sameiermøtet velger styrets medlemmer og kan ivareta intensjonen i forslaget ved valget. Erfaringsmessig er det utfordrende å få seksjonseiere til å påta seg styreverv, og forslaget til vedtektsendring vil innebære en begrensning som kan gjøre det vanskelig å velge et fulltallig styre. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer for å vedta forslaget. jf. vedtektenes § 19.

Forslag til vedtak

Styret i sameiet Nadderudveien 113 skal bestå av minst to medlemmer som bor i sameiet.

Sak 11

Innkomet forslag fra Kristin Hosar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sette opp ladepunkter for elbil og hybridbil på parkeringsplassen

For å møte krav om at elbileiere skal ha mulighet til å lade bilen sin hjemme, samt gjøre leilighetene mer attraktive ønsker jeg at man legger til rette for flere ladepunkter for elbil

på parkeringsplassen. Dette tas opp i Lov om eierseksjoner § 25 (andre ledd) a. Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil:

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Dette betyr at sameiet er nødt til å legge til rette for å sette opp ladepunkter. Det har tidligere vist seg utfordrende med tanke på kapasitet på stigeledning, men ut fra loven må dette utbedres, og det vil være en oppgradering som kommer alle beboerne til gode, da det vil heve verdien på leiligheten.

I utdragene til forarbeidene til nevnte lov, er det sagt noe om når styret kan nekte etablering. Prop 144 L (2019-2020). Her er det trukket frem at det kan oppleves urettferdig å anlegge et dyrt ladepunkt fordi det ikke kommer alle til gode, men departementets utgangspunkt er at alle beboere må være med å dekke utgifter til fellestiltak. Også de tiltakene som ikke alle ønsker å benytte, så lenge det kommer fellesskapet til gode. Fordeling av kostander etter nytte er kun for tiltak der det ikke *kan* komme enkelte seksjonseiere til nytte, noe som ikke er tilfelle her, da alle har mulighet til å benytte seg av parkeringsplassen selv om de ikke har bil.

Departementet gir noen føringer for kostnadsfordelingen for typiske utgifter. Det kan komme utgifter på å oppgradere strømmettet, og dette vil være et tiltak som kommer alle beboere til gode. Derfor er det naturlig at dette blir betalt av fellesskapet som en fellesutgift. Dersom kostandene blir svært høye, kan styret avslå krav om ladepunkt. Det kan komme kostander til innkjøp og installasjon av selve ladepunktet, og siden dette er satt opp på et område alle kan parkere på, er det felles gode som bør fordeles på alle. Dersom det blir satt opp på en parkeringsplass med eksklusiv bruksrett, bør installasjonen betales av den enkelte. Kostanden til selve ladingen belastes den enkelte, enten ved fast beløp eller direkte fakturering for faktisk forbruk.

Hva er saklig grunn for å nekte utbygging av ladepunkt? Her er det ikke satt noen klar grense for pris, men det er retningsgivende med halvparten av grunnbeløpet i folketrygda, altså 50 000 i samlet økonomisk ansvar per seksjon.

Dette er ikke et forslag som skal stemmes over, da det er en lovfestet rett som gir seksjonseierne rett til å sette opp et fungerende ladepunkt, og man kan også kreve utført nødvendig forarbeid. Ber om at kravet behandles i årsmøtet, og at styret besørger gjennomføring så snart som mulig.



Styrets innstilling

Det vises til punktet om elbil-lading i årsberetningen:

Styret utreder elbil-lading og har vært i kontakt med 3 tilbydere av anlegg med dynamisk lastbalansering. Fordi det er begrenset kapasitet på stikkledningen og ønskelig å etablere elbil-lading, gir styret for tiden ikke samtykke til økning av hovedsikringer til leilighetene.

Forslag til vedtak

Styret besørger gjennomføring så snart som mulig.

Sak 12

Innkomet forslag fra Christina Ospina

Forslag fremmet av:

Christina Ospina

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å ta en gang til, saken relatert til røyking i bygningen, siden det ikke har blitt ordnet enda.

Foret par år siden, ble det vedtak at det er forbudt å røyke. Jeg, fra eget initiativ sendte et forslag - og prøvde å ordne det - etter å hadde visst at de plager mange. Må understreke at vedtaket ble basert på stor del flertall, som de fleste ikke er røykere og som er lei av denne situasjonen. I fjor, ble det sendt et forslag for å ta vedtaket bort - som ikke ble akseptert - det er åpenbart at det fleste fortsetter på en demokratisk måte å vise at vi ønsker et <sunt> sted og hyggelig atmosfære.

Vi er voksne mennesker - jeg respekterer fakta at vi kan velge det som vi ønsker i livet, men dessverre hvis avhengighet kolliderer med felles velvære og vises det ikke minimum hensyn folk burde ha tatt, er det et vedtak som må respekteres! Det hadde vært fint at kanskje de som er involvert i dette, tenker for eksempel på muligheten til en terapi, - som kunne hjelpe å stoppe kompulsiv røyking? Og de andre som er ikke interessert i å få hjelp - må ta ansvar og ikke sende den ubehagelig situasjonen til de andre som ikke røyker. Dette ødelegger ikke bare helsen deres, med passive røyking er akkurat skadelig (som bekreftes), så det er skadelig for folk som er rundt. De må ta ansvar for sin avhengighet og ha litt respekt for å ikke skade de andre rundt seg som ønsker et sunt og fredelig miljø.

Vi bor i et området med mye grønt, fin natur, fugler... et sted vi alle kunne ha ro og fred - og det er helt uhyggelig å stå opp om morgen og det første ting man oppleve er lukt



av sigarett, ikke bare utenfor, men også inne i leilighet. Som jeg har forklart - og tror de andre som er dårlig påvirket av dette vet, det syver inn gjennom ventiler, vinduet, terrassedøra. Dette skjer ofte og når som helst. Man kan ikke være i terrassen i fred eller inne, fordi det blir konstant lukt av røyking. Dette toppe seg når i tillegg, kommer besøk til disse leilighetene - og da er det ikke bare en som røyker men flere samtidig, inne og ute på terrassen. Jeg har sett dette og har reagert på det, fordi hvis vi er voksne og vi vet at det vi har regler å følge - som er en plikt vi har, ønsker jeg absolutt ikke å gi «lekser» til folk, men at folk forstår så forstyrrende dette er. De fortsetter å gjøre det med vilje, siden de vet at det ikke er lov - og blåser i det!

Jeg har også sett andre av de som røyker, som har en annen holdning - der hensyn og respekt er aktuelle...at de røyker ved parkeringsplass i god avstand, eller går en tur med hunder, i stedet for å forstyrre de andre beboerne eller bidra til en «vicious circle». Jeg har faktisk takket noen av de for det, anses at det er korrekt de som de gjør. Det tar ikke så mye...bare hensyn, å tenke litt på de andre og ha respekt for regler.

Tror at det er på tiden at dette tar slutt, også at styret blir mer aktiv i det forholdet, det er derfor styret blir etablert, for å passe på at velvære/ et godt miljø er på plass og ting blir ordnet på en konkret måte, noe som er positivt for alle som bor i bygningen. Derfor i utgangspunkt blir det regler/vedtak, osv., og det er viktig å sikre at plikter blir overholdt fra alle kanter!

Det har gått så lang tid med samme problematikk - og det fortsatt ikke er løst på en effektiv og definitiv måte. Som advokaten min skrev (relatert til en annen sak jeg måtte ta ved siden av), det er styret sin plikt å finne konkret og effektive løsninger til slike situasjoner, som er i ferd med felles velvære og forsikre at regler blir respektert.

Det er ikke jeg og de andre som strever med det, som må ut å si ifra at folk må stoppe å røyke, siden det ikke er lov og vi alle vet det. Det er fullstendig nok og slitsomt. Helt usunt!

Håper at dette kan fikses og at de som fremdeles ikke ønsker å passe på regler, forstår så ubehagelig/skadelig dette er for alle oss de fleste! Vi bor i samme sted, det er ikke nødvendig å ha konflikter for A eller B, spesielt når det er regler som har blitt etablert, akkurat for at vi alle kan bo her i ro og fred!

En gang til, takker jeg alle de andre som røyker, men som viser respekt ikke bare for regler, men for de andre. Det hadde vært fint at alle kunne se dette fra et slik sivilisert og hyggelig perspektiv!

Styrets innstilling

Saken fremlegges uten innstilling.



Årsmøtet i 2021 vedtok forbud mot røyking på balkongene. Dette ble innarbeidet i husordensreglene. Styret gikk også inn for røykeforbud i gangene og andre fellesarealer inne, samt utenfor hovedinngangen. Følgende fremgår av husordensreglenes § 3:

Røyking er ikke tillatt i gangene og andre fellesarealer inne. Røyking er heller ikke tillatt på verandaene eller utenfor hovedinngangen.

Et forslag om igjen å tillate røyking på verandaene ble fremsatt på årsmøtet i 2022, men forslaget ble forkastet.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak fremgår ikke.

Sak 13

Informasjon om brannvern fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Informasjonen tas til orientering.

Vedlegg

2. Brannvern.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Thomas Endresen	Eiksveien 51
Styremedlem	Ovedia Figenschou	Nadderudveien 113
Styremedlem	Patrick Santos Sørås	Nadderudveien 113
Varamedlem	Volha Aliferovich	Nadderudveien 113

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post post@nadderudveien113.no. Du kan også komme i kontakt med styret via nettsiden www.nadderudveien113.no

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

Sameiet består av 63 seksjoner.

Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113 er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 890158242. Sameiet ligger i Bærum kommune med adresse Nadderudveien 113, 1359 EIKSMARKA.

Gårds- og bruksnummer:

156

20

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

Sameiet eier vaktmesterleiligheten U0109, som er seksjon nr. 9.

Samiet har 1 ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Flattum & Co AS.

Styrets arbeid

Styret har siden digitalt årsmøte 21.-27. juni 2022 avholdt 5 styremøter: 20. oktober 2022, 12. januar, 14. mars (videomøte), 25. april (styremøte og styremiddag) og 6 juni 2023.

Styrets tre faste medlemmer og varamedlemmet har deltatt i møtene. Styret har ivarettatt ordinær drift og vedlikehold.



Sameiets økonomi

Akontobeløpet for fellesutgifter ble økt til kr 3800 pr. måned med virkning fra 1. juli 2022.

Styret fulgte løpende opp fyringskostnadene i løpet av vinteren. Oppstart av sentralvarmeanlegget skjedde ikke før nattefrosten kom. Sentralvarmen ble dessuten tidsstyrt over døgnet i vinter med nattsenkning og dagsenkning av temperaturen. Styret anbefale seksjonseierne å supplere med en elektrisk varmeovn, noe som anses lønnsomt for sameiet samlet sett pga. statlig strømstøtte.

Forbrenning av bioolje er energikilde både for sentralvarmeanlegget og til oppvarming av varmtvann. Prisnivået på bioolje påvirkes av det generelle prisnivået for olje, og den urolige situasjonen i Europa gjør det usikkert hvordan prisen vil utvikle seg.

Styret legger ikke opp til økning av fellesutgiftene i 2023, men ytterligere prisøkning på bioolje kan likevel gjøre det nødvendig å øke fellesutgiftene på kort varsel. Seksjonseierne bør derfor ta høyde for dette.

Hjemmeside

Sameiet bruker Vibbo, en løsning levert av OBOS. Vibbo (med innlogging) er forbeholdt seksjonseiere i Nadderudveien 113, og gjør det mulig å dele intern informasjon. Hjemmesiden er en kanal for løpende kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne. Styret publiserer meldinger/nyheter til beboere, nøkkeldata om sameiet, kontaktinformasjon og oppdatert oversikt over solgte seksjoner mv.

Vedlikehold

Styret følger opp løpende vedlikehold og vedlikeholdsplanen. Sameiets økonomi har ikke tillatt omfattende vedlikehold i årsmøteperioden.

Styret har fått flere henvendelser om fukt i leiligheter på grunn av kondens. Styret understreker at begge ventilene må være åpne for at naturlig avtrekk skal fungere. Styret påpeker også at det lønner seg å lufte jevnlig for å unngå kondens og fuktproblemer.

En lekkasje i takhatten til en ventilasjonssjakt er utbedret.

Brannsikring

Toplica Vukovic er brannansvarlig, og parkeringsplassen skal være møteplass hvis brannalarm utløses.

Dugnad

Det ble gjennomført dugnad i sameiet 5. mai 2023.

Henvendelser fra seksjonseiere

Styret har fulgt opp kontakt med beboere per e-post og telefon, samt vært ansvarlig for fellesutsendelser til seksjonseierne.

Vaktmester

Toplica Vukovic er ansatt som vaktmester. Han ivaretar daglig drift, renhold i fellesarealer og løpende vedlikehold i henhold til stillingsbeskrivelse. Styret har daglig/ukentlig kontakt med vaktmesteren, og anser samarbeidet som svært godt. Vaktmester har fri bolig, som innberettes til skatteetaten.



Garasjer og parkering

Det er ti garasje plasser i sameiet. Ni plasser disponeres av beboere, og én garasje er redskapsbod med oppbevaring av blant annet plenklipper/snøfreser. Pris per måned for garasjeplass er 400 kroner. Seksjonseiere kan stå på venteliste for plass. Sameiet har faste markparkeringsplasser til disposisjon/reservasjon for seksjonseiere. Parkeringsreservasjon tilbys til månedspris 150 kroner.

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 14299836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Seksjonseiere som melder skade som ikke dekkes av forsikringen, må dekke sameiets kostnader forbundet med undersøkelse av skaden. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Elbil-lading

Styret utreder elbil-lading og har vært i kontakt med 3 tilbydere av anlegg med dynamisk lastbalansering. Fordi det er begrenset kapasitet på stikkledningen og ønskelig å etablere elbil-lading, gir styret for tiden ikke samtykke til økning av hovedsikringer til leilighetene.

Balkonger

På ekstraordinært sameiermøte 7. oktober 2020, fikk styret mandat til å innhente pris på innglassing av balkongene. Styret har ikke hatt kapasitet til å arbeide mer med saken. Pristilbud foreligger ikke.

Utbyggingssaken

Styret har videreført samarbeidet med ABBL. I forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, sendte ABBL inn forslag om endring av arealkategori for eiendommen fra "Bolig" til "Bolig fremtidig". Dette ble ikke tatt til følge ved kommunestyrets vedtak.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 463.160.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 235.000 til generelt vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men styret vil videreføre et bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113.

Lån

Sameiet har ingen lån.

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 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene kategori garasje med 50 kr til 400 kr pr plass fra 1. januar 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 307.341. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling pr. 31. desember 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
St. Olavs gate 25, 0166 OSLO

Postboks 62 Sentrum, 0101 OSLO

Organisasjonsnummer/revisornummer:

Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

Vedlegg 1

E-mail: post@flattum.no

Web: www.flattum.no

Telefon: +47 22 98 21 20

Medlemskap: Den norske Revisorforening

Regnskap Norge
17 av 28

Internasjonal forbindelse:



7974 Årsrapport.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: 20NLA-Z33F1-41YH7-ICX3V-3B321-PUYFQ



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 9. juni 2023
Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS

Håkon Sundby
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: 20NLA-Z33F1-41YH7-ICX3V-3B321-PUYFQ



EIERSEKSJONSSAMEIET NADDERUDVEIEN 113
ORG.NR. 890 158 242, KUNDENR. 7974

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 601 291	2 342 400	2 607 000	2 882 000
Andre inntekter	3	19 393	22 493	25 000	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 620 684	2 364 893	2 635 000	2 902 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-99 131	-99 557	-100 000	-120 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-120 000
Avskrivninger	13	-18 071	-18 071	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-9 490	-9 094	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-109 103	-106 025	-109 200	-115 000
Konsulenthonorar	7	-6 011	-2 687	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-74 896	-269 056	-200 000	-285 000
Forsikringer		-121 349	-104 109	-108 300	-130 000
Kommunale avgifter	9	-466 644	-441 661	-466 643	-515 575
Energi/fyring	10	-905 148	-918 617	-1 100 000	-1 080 000
TV-anlegg/bredbånd		-372 519	-345 212	-357 399	-400 000
Andre driftskostnader	11	-41 666	-56 813	-51 700	-56 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 314 026	-2 460 902	-2 609 242	-2 879 575
DRIFTSRESULTAT		306 658	-96 009	23 358	42 425
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	684	125	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		684	125	0	0
ÅRSRESULTAT		307 341	-95 884	23 358	42 425
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-95 884		
Til opptjent egenkapital		307 341	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	3 010	21 081
SUM ANLEGGSMIDLER		3 010	21 081
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		19 050	6 364
Forskuddsbetalte kostnader		71 322	50 498
Andre kortsiktige fordringer		0	7 190
Driftskonto OBOS-banken		444 710	109 194
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 047	7 305
Innestående i andre banker		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		543 130	180 551
SUM EIENDELER		546 140	201 632
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	16	466 170	158 828
SUM EGENKAPITAL		466 170	158 828
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 095	15 499
Leverandørgjeld		46 388	9 566
Skyldige offentlige avgifter	14	13 420	12 672
Annen kortsiktig gjeld	15	5 067	5 067
SUM KORTSIKTIG GJELD		79 970	42 804
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		546 140	201 632
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 08.06.2023

Styret i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

Harald Thomas Endresen/s/

Volha Aliferovich/s/

Patrick Santos Sørås/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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 561 460
Garasje	39 550
Parkering	13 381
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 614 391

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-7 700
Parkering	-5 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 601 291

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Vaskeriinntekter	18 321
Salg nøkler	1 000
Diverse	72
SUM ANDRE INNETEKTER	19 393

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-49 673
Påløpte feriepenger	-5 067
Fri bolig	-144 000
Naturalytelser speilkonto	144 000
Arbeidsgiveravgift	-40 712
Yrkesskadeforsikring	-3 678

SUM PERSONALKOSTNADER **-99 131**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning mm for kr 2 367, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 490.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 011
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR **-6 011**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 363
Drift/vedlikehold VVS	-22 422
Drift/vedlikehold elektro	-3 040
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-48 071

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-74 896**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-198 837
Feieavgift	-2 694
Renovasjonsavgift	-265 113

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-466 644**

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-82 483
Olje/Biomasse	-822 665

SUM ENERGI / FYRING **-905 148**

NOTE: 11

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 259
Driftsmateriell	-3 445
Renhold ved firmaer	-2 294
Andre fremmede tjenester	-1 218
Trykksaker	-574
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 367
Porto	-200
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 523
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-15 931
Bank- og kortgebyr	-3 854
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-41 666

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	469
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	215
SUM FINANSINNTEKTER	684

NOTE: 13**Gressklipper**

Tilgang 2018	90 353	
Avskrevet tidligere	-69 272	
Avskrevet i år	-18 071	
		3 010
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 010

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-18 071****NOTE: 14****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-8 047
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 373
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-13 420

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-5 067
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-5 067

NOTE: 16**VAKTMESTERLEILIGHET**

Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113 med organisasjonsnummer 890158242 sin leilighet seksjon nr 9 av gnr. 20, bnr. 156 med andel i fellesanlegg og tomteanlegg, herunder i Bærum kommune.

Eierseksjonssameiet eier seksjon nr 9 som har leilighetsbetegnelse U0109. Bygningen er oppført i 1960 årene og eiendommen ble seksjonert i eierseksjonssameiet stiftet 27.02.1976.



Eierseksjonssameiet ble registrert i Foretaksregisteret 04.10.2006

Leiligheten har i alle år vært benyttet som vaktmesterleilighet. Vaktmesteren har fri bolig og verdien av denne utgjør i hovedsak dennes lønn for utføring av vaktmestertjenester.

Verdien av fri bolig innrapporteres som lønn, og vaktmester betaler skatt av denne fordelen.

Verdien av eierseksjonen er aldri bokført under eiendeler/balanse. Om verdien skulle vært ført der ville den være så lav som verdien var på tidspunkt for oppføring av bygningen. Etter regnskapsloven er det ikke anledning til å skrive opp verdien til den skattemessige del av omsetningsverdien. Nøyaktig verdi på oppføringstidpunktet vil være tidkrevende og vanskelig å finne frem til. Eierseksjonssameiet har ingen økonomisk interesse i finne frem denne verdien



Informasjon om brannvern fra styret

Informasjonen er hentet fra nettsidene til Asker og Bærum brannvesen IKS.
www.abbv.no/brannsikkerhet-i-hjemmet

Slokkeutstyr

Alle boliger skal ha egnet slokkeutstyr. Det kan enten være en husbrannslange, pulver- eller et skumapparat. Slokkeutstyret skal monteres lett tilgjengelig og må kontrolleres jevnlig. Det er eieren av boligen som har ansvaret for å anskaffe og montere slokkeutstyr samt å kontrollere at utstyret er i orden.

Vedlikehold av husbrannslange

En husbrannslange kan du kontrollere selv og det bør du gjøre en gang i året. Slik gjør du det:

- Rull ut hele slangen.
- Kontroller at kranen fungerer.
- Sjekk at slangen ikke er mørken eller sprukket.

Vedlikehold av brannslukkeapparater

Både skum- og pulverapparater må ha et visst trykk for å fungere. Pilen på trykkmåleren på toppen av apparatet skal stå på det grønne feltet. Dette bør du sjekke en gang i kvartalet. Kontrollerer at forseglingen eller plomberingen på toppen av apparatet ikke er brutt, og at apparatet ikke har skader eller rust.

Profesjonell kontroll

Apparater med pulver skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll/service hvert 5. år og på utvidet kontroll og service hvert 10. år.

Apparater med skum skal til kvalifiserte fagpersoner for kontroll/service hvert 5. år eller etter produsentens anbefaling.

Tilleggsslokkemidler

Branntepper er laget av glassfibermaterialer med sterk brannmotstand. Et branntepper er en billig og et effektivt slokkemiddel mot små branner. Ha gjerne flere branntepper i hus. På kjøkkenet kan et branntepper komme spesielt til nytte. Der kan du bruke det til å kvele flammer i gryter og frityr.

Slokkespray kan ikke erstatte vanlige brannslukkingsapparater, men er et supplement du kan ha lett tilgjengelig, for eksempel på kjøkkenet. Du kommer raskt i gang med å slukke, så kan andre løpe etter det store skum- eller pulverapparatet imens.



Alle må ha røykvarsler

Alle boliger skal ha godkjente røykvarslere. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når alle dører er lukket. Flere røykvarslere gir økt trygghet.

Eieren av boligen har ansvaret for å anskaffe og montere røykvarslere. Brukeren av boligen har ansvaret for å teste røykvarslerne og skifte batteri.

Det finnes to ulike typer røykvarslere; optiske og ioniske. Boligbranner starter ofte som ulmebranner. Optiske røykvarslere varsler slike branner raskest.

Slik plasserer du røykvarsleren riktig

Halvparten av alle boligbranner oppstår om natten. Sørg for at røykvarslerne vekker alle.

- Røykvarslere skal normalt monteres på høyeste punkt i taket og minst en halv meter fra veggen. Sjekk alltid monteringsanvisningen.
- Røykvarslerne skal kunne høres tydelig på alle soverom når alle dører er lukket.

Du bør sette opp røykvarslere i alle lukkede rom, for eksempel på barnerom og andre soverom. Installer også røykvarslere i nærheten av vaskemaskin, oppvaskmaskin og i rom med komfy.

Test hver måned

Halvparten av alle dødsbranner skjer i boliger med røykvarslere som ikke virker. Pass på at røykvarslerne fungerer i boligen din. Alle røykvarslere bør testes med jevne mellomrom, helst en gang i måneden. Test røykvarsleren ved å holde "test-knappen" inne noen sekunder. Røykvarsleren skal da begynne å pipe. Om den ikke gjør det må du bytte batteri og gjenta testen, eventuelt kjøpe ny varsler.

I tillegg til å teste røykvarsleren med testknappen, bør du med jevne mellomrom teste med røyk. Du kan f.eks. blåse røyk fra en fyrstikk eller et stearinlys mot røykvarsleren. Dersom røykvarsleren ikke reagerer med nytt batteri, er røykvarsleren defekt og må skiftes. De fleste røykvarslere lager korte og svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteri.

Bytt batteri hvert år

De fleste røykvarslere lager korte og svake pip når batteriet begynner å bli dårlig. Du må da skifte batteri så snart som mulig. Røykvarslere bør testes minst en gang i måneden og hver gang du har vært bortreist over lengre tid. Du kan bruke en pinne eller lignende for å gjøre det enklere å nå opp. Batteriet bør skiftes en gang i året.

Gjør det til en vane å bytte batteri 1. desember, det er nemlig røykvarslernes dag. HUSK: Trådløse seriekoblede røykvarslere må ha alkalisk batteri av god kvalitet!

Levetid på røykvarslere

En røykvarslere bør normalt byttes ut etter åtte til ti år. På de aller fleste røykvarslere er det angitt levetid på etiketten bak på varsleren. I rom med mye støv og skitt kan detektoren bli ustabil, og gi falske alarmer fordi sensoren blir skitten eller støvete. I slikt miljø vil levetiden til røykvarsleren være kortere.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 20.06.23

Selskapsnummer: 7974 **Selskapsnavn:** Es Nadderudveien 113

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: _____

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.