



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 817 617 212  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NITTEBERG HAGE 1  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Vebhav Prakash Jolly  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 26.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		487 080	487 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>487 080</b>	<b>487 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		313 745	284 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>347 975</b>	<b>318 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 105</b>	<b>168 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		771	1 658
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>771</b>	<b>1 658</b>
<b>Netto finans</b>		<b>771</b>	<b>1 658</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 876	169 920
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 625	1 557
Andre fordringer		37 195	27 556
Sum fordringer		41 820	29 113
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		742 075	605 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		742 075	605 316
Sum omløpsmidler		783 895	634 429
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>783 895</b>	<b>634 429</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		746 700	606 824
Sum opptjent egenkapital		746 700	606 824
Sum egenkapital		746 700	606 824
Sum langsiktig gjeld		0	0



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 195	27 556
Annen kortsiktig gjeld		0	49
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 195</b>	<b>27 605</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 195</b>	<b>27 605</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>783 895</b>	<b>634 429</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 546822

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 817 617 212  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET NITTEBERG HAGE 1  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Vebhav Prakash Jolly  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 27.07.2021



Organisasjonsnr: 817 617 212  
SAMEIET NITTEBERG HAGE 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		487 080	487 080
<b>Sum inntekter</b>		<b>487 080</b>	<b>487 080</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		313 745	284 588
<b>Sum kostnader</b>		<b>347 975</b>	<b>318 818</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 105</b>	<b>168 262</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		771	1 658
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>771</b>	<b>1 658</b>
<b>Netto finans</b>		<b>771</b>	<b>1 658</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		139 876	169 920
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>



Organisasjonsnr: 817 617 212  
SAMEIET NITTEBERG HAGE 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		4 625	1 557
Andre fordringer		37 195	27 556
Sum fordringer		41 820	29 113
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		742 075	605 316
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		742 075	605 316
Sum omløpsmidler		783 895	634 429
SUM EIENDELER		783 895	634 429
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		746 700	606 824
Sum opptjent egenkapital		746 700	606 824
Sum egenkapital		746 700	606 824
Sum langsiktig gjeld		0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		37 195	27 556
Annen kortsiktig gjeld		0	49
Sum kortsiktig gjeld		37 195	27 605
Sum gjeld		37 195	27 605
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		783 895	634 429



Organisasjonsnr: 817 617 212  
SAMEIET NITTEBERG HAGE 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Ytelser til daglig leder

Note  
3

Ytelser til andre ledende personer

<u>Ledende person</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
Medlemmer av styret	0.00	0.00	30000.00
<u>Sum ytelse andre led.pers.</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
	0.00		

Gjelder styrehonorar

Note  
2

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## RESULTAT

	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	487 080	487 080	487 100	487 100
<b>Sum inntekter</b>	<b>487 080</b>	<b>487 080</b>	<b>487 100</b>	<b>487 100</b>
<b>Kostnader</b>				
Lønns- og personalkostnader	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	30 000	30 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar	4 413	4 413	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar	45 040	43 636	45 050	46 120
Drift og vedlikehold	18 069	12 529	10 000	12 000
Forsikringer	110 215	99 308	105 000	115 000
Kabel-TV og bredbånd	121 139	110 616	116 000	135 000
Andre driftskostnader	14 869	14 086	15 500	15 500
<b>Sum kostnader</b>	<b>347 975</b>	<b>318 818</b>	<b>330 780</b>	<b>362 850</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>139 105</b>	<b>168 262</b>	<b>156 320</b>	<b>124 250</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Renteinntekter	771	1 658	0	0
<b>Sum finansposter</b>	<b>771</b>	<b>1 658</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>139 876</b>	<b>169 920</b>	<b>156 320</b>	<b>124 250</b>
Overført til/fra egenkapital	139 876	169 920	0	0
<b>Sum disponering</b>	<b>139 876</b>	<b>169 920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## BALANSE

	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>		
<b>Anleggsmidler</b>		
<b>Omløpsmidler</b>		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	4 625	1 557
Forskuddsbetalte kostnader	37 195	27 556
Bank	742 075	605 316
<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>783 895</b>	<b>634 429</b>
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>783 895</b>	<b>634 429</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>Egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital	746 700	606 824
<b>Sum egenkapital</b>	<b>746 700</b>	<b>606 824</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Forskudd felleskostnader	0	49
Leverandørgjeld	37 195	27 556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>37 195</b>	<b>27 605</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>37 195</b>	<b>27 605</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>783 895</b>	<b>634 429</b>

Lillestrøm 31.12.20  
Sameiet Nitteberg Hage 1

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Rune Evjen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Tore Solberg  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Martin Simensen  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Robin Munoz  
Styremedlem

5050 Sameiet Nitteberg Hage 1



## **INNKALLING TIL ÅRSMØTE**

Årsmøte til Sameiet Nitteberg Hage 1 avholdes 01.06.2021  
kl 18.00,  
Sted: Ikke besluttet så tidlig pga Covid

### **TIL BEHANDLING FORELIGGER:**

- 1. KONSTITUERING**
  - A) Valg av møteleder
  - B) Opptak av navnefortegnelse
  - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
  - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2020**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**
- 4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

I styret for Nitteberg Hage sameie 1

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens §46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

### **INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTE 01.06.2021.**

- 1. KONSTITUERING**

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet



**2. ÅRSBERETNING FOR 2020**

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

**3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2020**

A) Årsregnskapet for 2020 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.  
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE**

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

**5. INNKOMNE FORSLAG**

A) Innkomne forslag fra styret eller fra beboere

- Innspill fra styret til endring av husordensregler
- Ytterligere saker til behandling vil bli ettersendt når fristen går ut for innspill

B) Vedtektsendring:

Av hensyn til HMS og driften av sameiet, er det ønskelig å vite hvem som bor i en seksjon, ikke bare hvem som eier den. Videre er det ønskelig å ha kontaktinfo på beboerne, slik at det er mulig å kommunisere med dem. Styret foreslår derfor å vedtektsfeste plikt til å registrere leietaker/bruker hos forretningsfører ved sammenhengende utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager (Eierseksjonslovens grense for korttidsutleie).

Forslag til vedtak:

*Til vedtektene som nytt punkt.*

*«Ved utleie/utlån av seksjonen utover 30 dager, skal leietaker/bruker med kontaktinformasjon registreres hos forretningsfører. Eventuelt registreringsgebyr til forretningsfører dekkes av seksjonseier.»*

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

A) Valg av leder for 2 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

**Sameiet Nitteberg hage 1  
STYRETS ÅRSBERETNING 2020**

**1. TILLITSVALGTE**

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder : Rune Evjen

(valgt for 2 år i 2019)



Styremedlem : Robin Munoz (valgt for 2 år i 2019)  
Styremedlem : Tore Solberg (valgt for 2 år i 2019)  
Styremedlem : Martin Simensen (valgt for 2 år i 2020)

## 2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

## 3. GENERELLE OPPLYSNINGER

A Sameiet Nitteberg Hage 1 ble stiftet 17.02.2016 og har organisasjonsnummer: 817 617 212

### Postadresse:

Postboks 323, 2001 Lillestrøm

### Fakturaadresse:

Sameiet ønsker å motta EHF. EHF-adressen til sameiet er sameiets organisasjonsnummer.

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 817617212@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:

Sameiet Nitteberg hage 1, org.nr. 817 617 212

Postboks 2719

7439 Trondheim

Sameiet består av 22 boligseksjoner fordelt på 22 bygninger med adressene Holtveien 201-217,219, 221, 223, 225 og 227

Eiendommen har gnr 34, bnr 32 i Lillestrøm kommune.

B Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av lov om eierseksjoner og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

C HMS / Ansatte / arbeidsmiljø

Sameiet har ingen ansatte. Styret vil i 2021 jobbe med å få på plass et internkontrollsystem.

## 4. STYRETS ARBEID

Siden forrige årsmøte har styret avholdt 4 møter og behandlet rutinesaker, så som:

- *Budsjettering*
- *Dialog med bobestyrer, kommune og utbygger hva gjelder fellesområdene*
- *Tett dialog med sameie 2 og 3 om utbedring av fellesområdene*
- *Koordinering av dugnadsinnsats på fellesområdene*
- *Forslag til endring av husordensregler*



- *Det har vært jobbet med de andre sameiene slik at eierskapet til ubebygget tomt (parkeringsplass) avklares med kommune og bobestyrer. Tomten er av kommunen foreslått omregulert.*
- *Kostandene knyttet til sameie 1 sine forpliktelser rundt ferdigstilling av fellesområdene beløper seg i 2020 til kr 36.643. Midlene tas av sameiets oppsparte midler og er i tråd med beslutning fra ekstraordinært årsmøte 2020. 31.12.2020 og frem til styrets årsberetning er avgitt og som har innvirkning på lagets drift, vil styret nevne:*

Sameie 3 har tatt på seg majoriteten av kostnadene for fellesområdene og per 3. mars 2021 er det brukt kr 88 543,29. Vi to andre sameiene, skylder Sameie 3 kr 52 873,71. Hvor sameie 1 svarer for 521,20 til sameie 2 og til sameie 3. Det vil påløpe ytterligere kostnader i 2021 og når arbeidet er ferdigstilt vil det skje et endelig oppgjør mellom de tre sameiene.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

## **5. REGNSKAPET FOR 2020**

Regnskapet for 2020 viser et driftsresultat på kr 139 105,- og et positivt årsresultat på kr 139 876,-

Arbeidskapital, d.v.s. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr 31.12.2020 kr 746 700,-

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvise oversikt over lagets økonomiske stilling pr 31.12.2020 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomiske eller av annen karakter fra 31.12.2020 og frem til styret årsberetning er avgitt.

## **6. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2021**

### *Felleskostnader*

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader.

### *Vedlikehold*

Styret har ikke noen vedlikeholdsplaner for 2021, men vil starte arbeidet med utvikling av en vedlikeholdsplan i 2021.

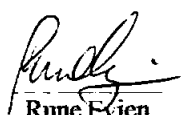



**Forsikringer:**

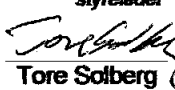
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeksregulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Det er budsjettert med en økning på 5%.

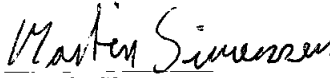
For øvrig vises til de enkelte tallene i oversikten som er utarbeidet på bakgrunn av de planer som foreligger for 2020 og de endringer som ellers er omtalt i årsberetningen.

Kjeller, 07.03.2021

  
Rune Evjen  
styreleder

  
Robin Munoz  
styremedlem

  
Tore Solberg  
styremedlem

  
Martin Simensen  
styremedlem



	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>Inntekter</b>					
Innkrevde felleskostnader	1	487 080	487 080	487 100	487 100
<b>Sum inntekter</b>		<b>487 080</b>	<b>487 080</b>	<b>487 100</b>	<b>487 100</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønns- og personalkostnader	2	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Revisjonshonorar	3	4 413	4 413	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		45 040	43 636	45 050	46 120
Drift og vedlikehold	4	18 069	12 529	10 000	12 000
Forsikringer		110 215	99 308	105 000	115 000
Kabel-TV og bredbånd	5	121 139	110 616	116 000	135 000
Andre driftskostnader	6	14 869	14 086	15 500	15 500
<b>Sum kostnader</b>		<b>347 975</b>	<b>318 818</b>	<b>330 780</b>	<b>362 850</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>139 105</b>	<b>168 262</b>	<b>156 320</b>	<b>124 250</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>					
Renteinntekter		771	1 658	0	0
<b>Sum finansposter</b>		<b>771</b>	<b>1 658</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>	<b>156 320</b>	<b>124 250</b>
Overført til/fra egenkapital	7	139 876	169 920	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>139 876</b>	<b>169 920</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

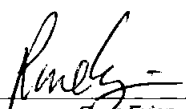


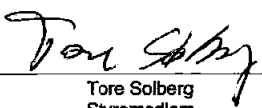
--

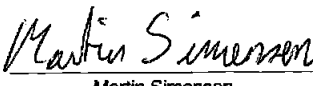
	Note	Balanse 31.12.20	Balanse 31.12.19
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 625	1 557
Forskuddsbetalte kostnader		37 195	27 556
Bank		742 075	605 316
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>783 895</b>	<b>634 429</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>783 895</b>	<b>634 429</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Opptjent egenkapital	7	746 700	606 824
<b>Sum egenkapital</b>		<b>746 700</b>	<b>606 824</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskudd felleskostnader		0	49
Leverandørgjeld		37 195	27 556
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>37 195</b>	<b>27 605</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>37 195</b>	<b>27 605</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>783 895</b>	<b>634 429</b>

Lillestrøm 31.12.20  
Sameiet Nitteberg Hage 1

Sted: Kjeller, dato: 7/3-21

  
Rune Evjen  
Styreleder

  
Tore Solberg  
Styremedlem

  
Martin Simensen  
Styremedlem

  
Rogan Munoz  
Styremedlem

--



Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er oppjent.

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Felleskostnader	487 080	487 080
<b>Sum</b>	<b>487 080</b>	<b>487 080</b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
<b>Sum</b>	<b>4 230</b>	<b>4 230</b>

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

g. Haag



--

	2020	2019
Utbetalt styrehonorar	30 000	30 000
Godtgjørelse revisor er i sin høhet knyttet til revisjon	4 413	4 413
<b>Sum</b>	<b>34 413</b>	<b>34 413</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2019/2020.

	2020	2019
Vedlikehold utvendige anlegg	5 178	199
Andre drift/vedl. holdskostn.	240	0
Vedlikehold ventilasjon	12 330	12 330
Kostnader til dugnad	321	0
<b>Sum</b>	<b>18 069</b>	<b>12 529</b>

	2020	2019
Kabel-TV	121 139	110 616
<b>Sum</b>	<b>121 139</b>	<b>110 616</b>

	2020	2019
Søppeltømming/Container	1 986	3 003
Verktøy og redskaper	1 297	0
Kontorrekvisita	0	349
Kostnader tillitsvalgte	0	147
Generalforsamling/årsmøte	5 853	7 407
Bank- og kortgebyr, betalingsgebyr, tinglysningsge	2 394	2 289
Velferdskostnader	3 337	891
<b>Sum</b>	<b>14 869</b>	<b>14 086</b>

--



--

	2020	2019
<b>Sum opptjent egenkapital 01.01</b>	<b>606 824</b>	<b>436 904</b>
Tilført til/fra EK fra årets resultat	139 876	169 920
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>746 700</b>	<b>606 824</b>
<b>Annen egenkapital 31.12</b>	<b>746 700</b>	<b>606 824</b>
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>746 700</b>	<b>606 824</b>

	2020	2019
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>606 824</b>	<b>436 904</b>
<b>B. Endring arbeidskapital</b>		
Årets resultat	139 876	169 920
<b>B. Årets endringer arbeidskapital</b>	<b>139 876</b>	<b>169 920</b>
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>746 700</b>	<b>606 824</b>

Omløpsmidler	783 895	634 429
- Kortsiktig gjeld	37 195	27 605
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>746 700</b>	<b>606 824</b>

--



Til årsmøtet i Sameiet Nitteberg Hage 1

## Uavhengig revisors beretning

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nitteberg Hage 1s årsregnskap som viser et overskudd på kr 139 876. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Øvrig informasjon

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

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

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

#### Styrets ansvar for årsregnskapet

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Assn. of  
Independent Accounting Firms



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

#### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

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

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

#### **Uttalelse om andre lovmessige krav**

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Lillestrøm, 29. april 2021  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe R. Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Skedsmogt. 3A, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

An Assessor of  
Independent Accounting Firms



## HUSORDENSREGLER FOR NITTEBERG HAGE SAMEIE 1

**Behandlet på årsmøtet 2021.** Sist endret årsmøtet 2017.

Et sameie utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg, og sammen, har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne, utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre, og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

### § 1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å skape gode boforhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, samt å bevare et enhetlig preg i sameiet. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom.

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at seksjonen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og kl.07.00.

Ved større private arrangementer eller annen planlagt aktivitet som kan gi mye støy, bør naboer varsles i god tid i forkant av gjennomføringen. Sang og musikkøvelser, boring og banking eller annen støyende virksomhet er ikke tillatt mellom kl. 2100 og kl. 0800 på hverdager, og ikke etter kl.1700 på lørdager. På søn- og helligdager kan sang og musikkøvelser foregå mellom kl. 1200 og kl. 1800, hvis ingen av naboene føler seg sjenert. Boring, banking og annen støyende virksomhet er ikke tillatt på søn- og helligdager.



### § 3. Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres og kastes i riktig container. Dersom avfallet ikke får plass, skal dette ikke bli stående i området rundt container/postkassene.

**Det skal ikke kastes annet i avfallsanlegget enn det som avfallsanlegget er beregnet for.**

**Foresatte må påse at barn ikke kaster andre gjenstander eller andres eiendeler i søppelanlegget**

### § 4. Orden

**Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene.**

**Lekeplasser og fotballbanen skal kun brukes til det apparat og utstyr er ment for. Det er ikke tillatt å sykle på fotballbanen og lekeplasser.**

**Alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.**

### § 5. Bygningsmessige forandringer.

Alle bygningsmessige forandringer i enhetene må godkjennes av styret. Dersom det er nødvendig, må beboer selv ordne med godkjenning fra offentlige bygningsmyndigheter. Se også vedtektene som hvert enkelt hus har godtatt og forpliktet seg til ved kjøp av huset sitt.

### § 6. Solskjerming

**Markisemodell: Den enkelte beboer kan selv velge leverandør av solskjerming/markiser.**

Fargevalg: Markiser må være i fargen «Antrasitt»



## § 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at egne brannslukningsapparat og røykvarslere fungerer, og blir vedlikeholdt jevnlig. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

## § 8. Parkering

Hver seksjonseier må bruke biloppstillingsplasser/parkering på egen eiendom. Dersom det må parkeres utenom seksjonseiers eiendom, skal dette gjøres på en måte som ikke er til for stor sjenanse for andre beboere.

**Parkering i gata er kun tillatt etter gjeldende skilting.**

Påse også at alle gjester gjøres oppmerksomme på at det bor mange barn her og at det må vises hensyn.

## § 9. Dyrehold

**Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:**

- 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Det er fysisk båndtvang for hund i sameiet hele året**
- 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen eller fellesområdene.**
- 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. Lekeplasser skal skjermes. Dette av hensyn til hygiene, barns lekemiljø og trygghetsfølelse**
- 4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom. Det være seg skrap og riper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg og andre eiendeler.**
- 5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir**



**allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet. Minnelig ordning mellom styret og dyreeier skal prøves først. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.**

## **§ 10. Balkonger / Terrasser / Eget uteområde**

Grilling er tillatt med strøm, kull eller gass, så fremt det skjer under konstant tilsyn. Grilling med ved (bålbrenning) er ikke tillatt. Kullgrill skal ikke brukes på takterrasser, pga. brannfare. Disse skal kun benyttes på bakkeplan og i god avstand fra husveggen.

**Bålpanner kan benyttes dersom disse er forsvarlig plassert, ikke for nærme bebyggelse.**

Det skal tilstrebtes å holde det pent på egen eiendom. Eiendeler skal ikke være til sjenanse for andre. Uteområdet til den enkelte beboer, skal ikke benyttes som lagerplass eller søppelplass over lengre tid.

## **§ 11. Forespørsler, forslag eller klager**

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på Facebook (Nitteberg Hage 1) **og/i tillegg skriftlig overlevering i postkasser/fysisk til beboere.**

## **§ 12. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene, eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes direkte til naboen selv. Problemløsning på lavest mulig nivå. Grunn til uoverensstemmelse kan skyldes at vedkommende ikke er klar over forholdet/problemet.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene, kan rapporteres skriftlig til styret.



#### § 13. Erstatningsansvar

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til huset og fellesareal.

#### § 14 Endring av husordensreglene

**Endring av husordensreglene kan kun endres på sameiets årsmøte. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som frem går av sameiets innkalling til årsmøte. Årsmøtet kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.**



## VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

### 1. Som styreleder foreslås:

Navn: Vebhav Prakash Jolly ... for ...2. år    Adresse...Holtveien 227.....

### 2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Tore Solberg.....for 2. år    Adresse.....Holtveien 210.....
2. Navn: Robin Munoz..... for 2. år    Adresse.....Holtveien 203.....
3. Navn:..... for .... år    Adresse.....
4. Navn:..... for .... år    Adresse.....

### 3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn:.....    Adresse.....
2. Navn:.....    Adresse.....
3. Navn:.....    Adresse.....
4. Navn:.....    Adresse.....

### 4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn:.....    Adresse.....
2. Navn:.....    Adresse.....
3. Navn:.....    Adresse.....

### 5. Som medlem av andre utvalg foreslås:

1. Navn:.....    Adresse.....
2. Navn:.....    Adresse.....
3. Navn:.....    Adresse.....

Dato...3...../...5.....- 2021

I valgkomiteen for .....Nitteberg hage 1.....**sameie**

Styret

.....