



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 071 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NOBØ B2
Forretningsadresse: Ingemann Torps vei 7-11
7040 TRONDHEIM

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: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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, 13.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 085 712	1 083 312
Sum inntekter		1 085 712	1 083 312
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		972 555	838 305
Sum kostnader		1 041 015	906 765
Driftsresultat		44 697	176 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 221	15 345
Sum finansinntekter		13 221	15 345
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 221	15 345
Ordinært resultat før skattekostnad		57 918	191 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 918	191 892
Årsresultat		57 918	191 892
Totalresultat		57 918	191 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 918	191 892
Sum overføringer og disponeringer		57 918	191 892



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 816	5 532
Sum varige driftsmidler		1 816	5 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 816	5 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 931	65 689
Sum fordringer		34 931	65 689
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 061 442	1 032 014
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 061 442	1 032 014
Sum omløpsmidler		1 096 373	1 097 703
SUM EIENDELER		1 098 188	1 103 235

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 079 684	1 021 767
Sum opptjent egenkapital		1 079 684	1 021 767
Sum egenkapital		1 079 684	1 021 767
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		16 132	72 675
Annen kortsiktig gjeld		2 372	8 793
Sum kortsiktig gjeld		18 504	81 468
Sum gjeld		18 504	81 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 098 188	1 103 235



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 543495

Enheten

Organisasjonsnummer: 981 071 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NOBØ B2
Forretningsadresse: Ingemann Torps vei 7-11
7040 TRONDHEIM

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: Espen Kristiansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2021

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: 981 071 662
SAMEIET NOBØ B2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 085 712	1 083 312
Sum inntekter		1 085 712	1 083 312
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		972 555	838 305
Sum kostnader		1 041 015	906 765
Driftsresultat		44 697	176 547
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 221	15 345
Sum finansinntekter		13 221	15 345
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 221	15 345
Ordinært resultat før skattekostnad		57 918	191 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		57 918	191 892
Årsresultat		57 918	191 892
Totalresultat		57 918	191 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		57 918	191 892
Sum overføringer og disponeringer		57 918	191 892



Organisasjonsnr: 981 071 662
SAMEIET NOBØ B2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 816	5 532
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 816	5 532
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		34 931	65 689
Sum fordringer		34 931	65 689
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 061 442	1 032 014
Sum omløpsmidler		1 096 373	1 097 703
SUM EIENDELER		1 098 188	1 103 235
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 079 684	1 021 767



Sum opptjent egenkapital	1 079 684	1 021 767
Sum egenkapital	1 079 684	1 021 767
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	16 132	72 675
Annen kortsiktig gjeld	2 372	8 793
Sum kortsiktig gjeld	18 504	81 468
Sum gjeld	18 504	81 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 098 188	1 103 235



Organisasjonsnr: 981 071 662
SAMEIET NOBØ B2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Nobø B2

Digitalt årsmøte avholdes 12. april - 15. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Nobø B2. Avstemningen åpner 12. april kl. 09:00 og lukker 15. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1375>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Nobø B2

Ketil Hansen

Elin K Øwre-Johnsen

Randi Larsson



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Jørgen Breivik og Brit Resell er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

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. 1375 Sameiet Nobø B2 årsrapport til dig. årsmøte 12.04.2021.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Hansen	Ingemann Torps Vei 11
Styremedlem	Elin K Øvre-Johnsen	Ingemann Torps Vei 11
Styremedlem	Randi Larsson	Ingemann Torps Vei 9
Varamedlem	Jan O Johansen	Ingemann Torps Vei 11

Valgkomiteen

Knute Hoff	Ingemann Torps Vei 11
Svein Mathiesen	Ingemann Torps Vei 9

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Nobø B2

Sameiet består av 29 seksjoner.

Sameiet Nobø B2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 981071662, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Ingemann Torps Veg 7-11

Gårds- og bruksnummer :

414 494

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Sameiet Nobø B2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid 2020

Trondheim 29.01.2021

Styrets arbeid har utgangspunkt i HMS, tiltaksliste, og kostnadsbesparende tiltak.

Det er beklagelig at vi ikke har klart å få til et beboermøte etter vi måtte gjennomføre årsmøte digitalt, men vi har gjennomført en del dugnader. Dugnader må vi fortsette med, det er god velvilje og meget god stemning under dugnader.

Vi har avsluttet vaktmesteravtalen med Tobb, grunnen til dette var at vi betalte over kr 7000.- pr,mnd. for denne tjenesten og styret fikk flere tilbakemeldinger om at arbeidsmengden ikke sto i forhold til kostnader, vi prøver nå å gjennomføre disse oppgavene selv, på frivillig dugnad av beboere, ser dere noe så gjør noe med det, eller varsle en representant i styret. Dette er en prøve, fungerer det ikke så henter vi inn en ny avtale.

Utførte oppgaver:

Det er etablert og klargjort for el-bil ladning i garasjen. Det er etablert bevegelse sensorer for lys i garasjen. Det er skiftet lys armaturer i trapp nedganger til garasje og i avfallsboder med automatisk styring. Utvendige boder er beiset (på dugnad) Alle topp etasjer er ferdig beiset (delvis på dugnad) Ny jord er lagt på og planert plen ovenfor ITv 11 (på dugnad) såes til våren. Alle takene er nå ferdig med nytt beleg. Vi hadde felles Container med Nobø B1 og det fungerte greit så det gjentar vi. Garasjer ble spylt av Tobb, vi var ikke fornøyd med jobben og vil til våren prøve å gjøre dette på dugnad.

Alle HMS oppgaver er utført i felles areal, lovpålagte tjenester er kjøp, resten er utført av styret.

HMS i egne enheter vil vi minne på at dere er selv ansvarlige (brannmeldere, slokke utstyr, filter i ventilasjon og kjøkken hette, varmtvanns beredere, elektriske koblinger og utstyr).

Gjenstående oppgaver: Såing av plen som har ny jord. Hekk nedenfor ITv 7 langs med parkering og ovenfor ITv 11 ved veien. Maling av heisdører. Nye trappeneser på repoer. Alle lås sylindere til garasje begynner å bli slitt, lås systemet er utgått, det er uforholdsmessig dyre sylindere, hente pris på ny løsning. Lys armaturer i garasje begynner å bli dårlig, bør byttes.

Fellessameiet Nobø har utført den planlagte asfalteringen i rundkjøring, fikk asfaltert gangvei ved skiltet med det samme. Fjerning av hekk og etablering av gjerde mot Lade gård er utsatt til våren.

Fellessameiet ønsker også beplantning under skiltet ved innkjøring til sameiet.

I perioden er det avholdt 5 styremøter. Økonomien er god (se økonomirapport) felleskostnadene ble satt ned 30% fra januar, det er ikke nødvendig å ha alt for stor reserve kapital, vi har ingen store vedlikeholds planer. Uforutsette hendelser kan forekomme, vi kan da eventuelt måtte øke igjen.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 085 712,-. Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjetterte inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 041 015,-. Dette er kr 118 809,- lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn først forespeilet.

Resultat

Årets resultat på kr 57 918,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 077 869,-. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med lavere energikostnader enn for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 579,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nobø B2.

Lån

Sameiet Nobø B2 har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på en reduksjon av brøkfordelte felleskostnader fra 01.01.2021. Kabel-tv ble økt med kr 21,- pr seksjon pr måned fra samme dato.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nobø B2

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nobø B2s årsregnskap som 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 årsrapporten 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Sameiet Nobø B2



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 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.

Oslo, 18. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET NOBØ B2

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 083 312	1 083 312	1 083 000	851 000
Andre inntekter	3	2 400	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 085 712	1 083 312	1 083 000	851 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-4 000	-6 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-52 855	-51 515	-55 000	-55 000
Konsulenthonorar	7	-17 723	-15 140	-15 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-485 148	-347 250	-533 500	-108 500
Forsikringer		-72 060	-65 231	-68 000	-75 000
Kostnader sameie	11	-60 245	-34 854	-56 364	-35 000
Energi/fyring		-53 336	-91 367	-100 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 212	-132 727	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	9	-87 726	-96 220	-117 500	-36 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 041 015	-906 765	-1 159 824	-587 960
DRIFTSRESULTAT		44 697	176 547	-76 824	263 040
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 221	15 345	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 221	15 345	0	0
ÅRSRESULTAT		57 918	191 892	-76 824	263 040
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		57 918	191 892		



**SAMEIET NOBØ B2
BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	11	1 816	5 532
SUM ANLEGGSMIDLER		1 816	5 532
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		34 931	65 689
Driftskonto OBOS-banken		415 091	139 710
Sparekonto OBOS-banken		646 351	892 304
SUM OMLØPSMIDLER		1 096 373	1 097 703
SUM EIENDELER		1 098 188	1 103 235
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 079 684	1 021 767
SUM EGENKAPITAL		1 079 684	1 021 767
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 372	8 793
Leverandørgjeld		16 132	72 675
SUM KORTSIKTIG GJELD		18 504	81 468
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 098 188	1 103 235
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	11	1 816	11 517

Trondheim, 16.03.2021, Styret i Sameiet Nobø B2

Ketil Hansen /s/

Elin K Øwre-Johnsen /s/

Randi Larsson /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	837 852
Parkering	108 000
Kabel-tv	96 048
Bredbånd	41 412
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 083 312

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oslo kemnerkontor	2 400
SUM ANDRE INNETEKTER	2 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 010
Andre konsulentonorarer	-9 713
SUM KONSULENTHONORAR	-17 723

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-308 574
Drift/vedlikehold elektro	-64 018
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 598
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 958
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 910
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 450
Kostnader dugnader	-17 640
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-485 148

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-78 160
Andre fremmede tjenester	-186
Trykksaker	-2 091
Andre kontorkostnader	-2 979
Porto	-1 465
Bank- og kortgebyr	-2 844
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-87 726

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	64
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 047
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 945
Andre renteinntekter	165
SUM FINANSINNTEKTER	13 221



NOTE: 11

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar

Selskapet eier 14,3 % / deler av Fellessameiet Nobø.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Fellessameiet Nobø. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Fellessameiet Nobø og utgjør kr 14 217,-.

Selskapets andel i Fellessameiet Nobø vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Fellessameiet Nobø er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente

årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



FELLESSAMEIET NOBØ

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	393 179	193 129	393 000	202 000
Andre inntekter		0	50 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		393 179	243 129	393 000	202 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Forretningsførerhonorar		-19 555	-19 060	-22 000	-22 000
Konsulenthonorar	3	-5 040	-7 920	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	4	-41 314	0	-202 000	-202 000
Forsikringer		-7 674	-7 350	-8 500	-8 500
Kommunale avgifter	5	-9 056	-9 008	-8 000	-8 000
Energi/fyring		-7 986	-8 682	-10 000	-10 000
Andre driftskostnader	6	-150 019	-218 195	-140 000	-151 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-240 644	-270 214	-396 500	-406 700
DRIFTSRESULTAT		152 535	-27 085	-3 500	-204 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	1 186	1 151	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 186	1 151	0	0
ÅRSRESULTAT		153 721	-25 934	-3 500	-204 700
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-25 934		
Til opptjent egenkapital		153 721	0		



FELLESSAMEIET NOBØ

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		181 422	26 888
SUM OMLØPSMIDLER		181 422	26 888
<hr/>			
SUM EIENDELER		181 422	26 888
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		166 392	12 671
SUM EGENKAPITAL		166 392	12 671
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		15 030	14 217
SUM KORTSIKTIG GJELD		15 030	14 217
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		181 422	26 888
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	393 179
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	393 179

NOTE: 3**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 040
SUM KONSULENTHONORAR	-5 040

NOTE: 4**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-41 314
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-41 314

NOTE: 5**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 056
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-9 056

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-14 270
Snørydding	-66 915
Gressklipping	-66 783
Bank- og kortgebyr	-2 051
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 019



15

Sameiet Nobø B2

NOTE: 7

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken

178

Kundeutbytte fra Gjensidige

1 008

SUM FINANSINNEKTER

1 186



Annen informasjon om sameiet

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

Sameiet Nobø B2 har avtale om vaktmestertjeneste med Tobb Services AS.

Parkering

Sameiet har parkeringskjeller.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78565787. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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



Energimerking

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

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET NOBØ B2

GNR. 414, BNR. 494 I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1 FORMÅL

Sameiet Nobø B2 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseierens felles interesser som seksjonseiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte seksjonseiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer.

§ 2 EIERANDELER

Sameiet Nobø B2 består av 29 leiligheter (eierseksjoner) og fellesarealer i Trondheim. Eierseksjonene er nummerert fra 1-29. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

Fellesarealer (felleslekeplass, gang/sykkelveier, adkomstvei og parkering) for Nobø-området er organisert som et tingsrettslig sameie på Gnr. 414, bnr. 382 i Trondheim kommune. Sameiet har pliktig medlemskap i Fellessameiet Nobø og svarer forholdsmessig andel av kostnader relatert til ovennevnte arealer.

§ 3 EIERFORHOLD

§ 3.1 Både enkeltpersoner og juridiske personer kan eie seksjoner i sameiet. Med 1 seksjonseier menes i disse vedtekter den som står som eier, eller de som i felleskap står som eiere av en bestemt seksjon.

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

§ 3.3 Ingen kan eie mer enn 2 seksjoner i sameiet.

§ 4 ÅRSMØTE

§ 4.1 Det avholdes årsmøte hvert år innen utgangen av juni måned etter forutgående skriftlig innkallelse fra styret minst 8 dager og høyst 20 dagers varsel. Sakliste skal medfølge innkallingen. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 4.2 I det ordinære årsmøtet behandles følgende saker:

- 1) Årsrapport fra styret.
- 2) Regnskap pr. 31.12 i revidert stand.
- 3) Budsjett for inneværende år
- 4) Saker som styret forelegger.
- 5) Innkomne forslag.



- 6) Valg på
- a) leder
 - b) 2 styremedlemmer i stedet for de/den utredende
 - c) 1 varamedlem
 - d) revisor
 - e) valgkomite' bestående av 2 personer.

Valgene foregår skriftlig hvis ikke årsmøtet ved de enkelte valg bestemmer noe annet. Valgene under a) og c) og d) gjelder for ett år av gangen, mens valg under b) og e) gjelder for to år. Revisor anses valgt til ny revisor velges. For å sørge for kontinuitet i styret, kan man velge 1 styremedlem for 1 år og et styremedlem for 2 år.

§ 4.3 (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 4.4 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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



§ 4.5 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

§ 4.6 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

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

§ 4.8 Alle årsmøter skal:

- Velge møteleder.
- Godkjenne innkalling til møtet.
- Godkjenne dagsorden.
- Registrere fremmøte.
- Velge en protokollfører
- Velg 2 stemmetellere.
- Velge 2 seksjonseiere som skal godkjenne og undertegne protokollen.
- Behandle andre saker som er nevnt i møteinnkallingen.
- behandle vederlag til styret

§ 5 STYRET

§ 5.1 Til å forestå driften av fellesanliggende i eiendommen velger årsmøtet et styre med en leder og ytterligere 2 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styrets leder velges særskilt, mens styret selv fordeler øvrige verv mellom sine medlemmer. Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak, og den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

§ 5.2 Sameiet tegnes av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap.



- § 5.3 Styremøter avholdes når det er påkrevet. Styret fører referatprotokoll.
- § 5.4 Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse.
- § 5.5 Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.
Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning
- § 5.6 Årsmøtet kan trekke opp nærmere retningslinjer for styrets arbeid.
- § 5.7 Styret kan ansette forretningsfører og annet personell for å ivareta eiendommens drift og vedlikehold i henhold til lov og vedtekter.
- § 5-8 Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 6 FELLESUTGIFTER

- § 6.1 Sameiets fellesutgifter - alle driftsutgifter - skal dekkes av seksjonseierne, og fordeles ihht. den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysingen av seksjoneringen + andel fellesareal.
På grunnlag av årsbudsjettet skal det betales et månedlig forskuddsbeløp - fastsatt av årsmøtet/årsmøtet eller styret - til dekning av disse utgifter.
- § 6.2 Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i seksjonseiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.
- § 6.3 Unnlatelse av å betale de utlignede fellesutgifter etter påkrav anses som vesentlig mislighold.
- § 6.4 De andre seksjonseierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning beslutes gjennomført.
Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
- § 6.5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

§ 7 DISPOSISJONSRETT

- Rettslig disposisjonsrett
- § 7.1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Med hensyn til bruken, er de enkelte forpliktet til å følge vanlig regler for husorden, vedtektenes bestemmelser og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser.



- § 7.2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 12.
- § 7.3 Årsmøtet setter opp ordensregler som blir å respektere av samtlige.
- § 7.4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.
- § 7.5 Næringsdrift tillates bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.
- § 7.6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
- § 7.7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

Rett til bruk

- § 7.8 Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og



andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

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

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

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

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

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

§ 8 VEDLIKEHOLDPLIKT OG ANSVAR

8.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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



- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 8.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.



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

§ 9 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

9.1 Mislighold

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

9.2 Pålegg om salg av seksjonen

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

9.3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

§ 10 ENDRING AV VEDTEKTENE

10.1 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10.2 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler.

Endret etter vedtak på ekstraordinært årsmøte 01.11.2018.



Husordensregler

for

Sameiet Nobø B2

Vedtatt på årsmøtet 19. april 2005 med endring vedtatt på årsmøtet 27. april 2006, endret årsmøte 11.04.2019.

For å ha et hyggelig og trygt bomiljø og for at vi fortsatt skal trives i sameiet, fastsettes følgende husordensregler:

1. Ved salg og utleie skal styret informeres.
2. Det skal være nattero mellom kl. 2300 og 0700. Unngå boring og hamring i tak og vegger i dette tidsrommet. Når dører og vinduer er åpne i sommerhalvåret, skal høy musikk og støy fra leilighetene unngås.
Grilling med elektrisk grill er tillatt. Kullgrill er ikke tillatt.
Blomsterkasser skal festes på innsiden av gelenderet på balkong/altan.
Vis hensyn til beboere nedenunder ved vindusvask, rengjøring eller snømåking på balkong. Lufting av tepper etc. skal gjøres fra gelender på trapperepos, ikke fra gelender på svalgangene.
3. Garasjekjelleren.
Dører og port til garasjelegget skal holdes låst, og ved inn/utkjøring skal det påses at uvedkommende ikke tar seg inn i garasjelegget.
Ved utleie/utlån av parkeringsplass skal dette kun skje til andre beboere på Nobø-tomta.

Eksterne utleieforhold (ikke beboere på Nobø-tomta) kan unntaksvis aksepteres og det kreves skriftlig søknad til styret i Sameiet Nobø B2.

ALLE endringer i utleieforhold skal rapporteres til styret i Nobø B2.

Styret i Nobø B2 skal til enhver tid besitte oppdatert liste over hvem som disponerer parkeringsplassene m/garasjenummer, navn, adresse og telefonnummer.

Parkeringsplassene skal kun benyttes til parkering av motorvogn/liten tilhenger/båt, forutsatt at dette er uten hindring i kjørebane eller for andre parkeringsplasser.



Reparasjonsarbeid (med unntak av dekkskift) og vasking/spyling skal ikke skje i garasjeanlegget. Brannfarlig materiale/væske skal ikke oppbevares i garasjeanlegget. RØYKING ER FORBUDT.

4. Utvendige forandringer eller fastmonteringer som forandrer husets utseende, må godkjennes av styret.
 - Parabolantenn er ikke tillatt.
 - Markiser eller vindskydd på balkong/altan/terrasse skal være likt for alle husene.
 -
5. Felles ytre rom.

Alle bør tilstrebe orden i felles ytre rom.

 - Vasking/spyling av bil er ikke tillatt.
 - Avfall skal plasseres i anviste beholdere i avfallsbod eller fjernes.
 - Biler skal parkeres i garasjen.
 - Forlat bord og benker i den tilstand du vil ha dem.
 - Det er absolutt tillatt å fjerne ugress fra plantekassene, samt å vanne blomsterkassene i tørre perioder.
 - Bruk av varmeovn i bodene er ikke tillatt.
 - Mating av måker er ikke tillatt.

Det pålegger hver enkelt beboer å sette seg inn i regler for sortering av avfall.

De «røde bokser», ment for farlig avfall, må beboere oppbevare i sin egen leilighet/egen utebod.

Det er ulovlig å oppbevare farlig avfall i åpen renovasjonsbod som er tilgjengelig for alle.

6. Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler sendes skriftlig til styret.

Styret



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000,-.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Knute Hoff ble valgt inn i valgkomiteen for to år på årsmøte i 2020 og er derfor valgt til 2022. Det skal kun velges en person i år.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Ketil Hansen

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Børge Pettersen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Brit Resell

Valg av 1 Valgkomite Velges for 2 år

Knute Hoff

Valg av 1 Styremedlem 2 Velges for 1 år

Elin K. Øvre-Johnsen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.