



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 154 242
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NOBØ B 1
Forretningsadresse: Ingemann Torps vei 6-28
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: 23.04.2021

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		1 856 232	1 847 369
Sum inntekter		1 856 232	1 847 369
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 300 270	923 787
Sum kostnader		3 414 370	1 037 887
Driftsresultat		-1 558 138	809 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 973	34 385
Sum finansinntekter		12 973	34 385
Annen finanskostnad			17
Sum finanskostnader		0	17
Netto finans		12 973	34 368
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 545 165	843 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 545 165	843 850
Årsresultat		-1 545 165	843 850
Totalresultat		-1 545 165	843 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 545 165	843 850
Sum overføringer og disponeringer		-1 545 165	843 850



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		2 672	6 840
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 031	1
Sum varige driftsmidler		38 703	6 841
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 703	6 841
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 679	142 991
Sum fordringer		99 679	142 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 165	2 886 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 165	2 886 766
Sum omløpsmidler		1 454 844	3 029 757
SUM EIENDELER		1 493 547	3 036 598

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		1 467 700	3 012 865
Sum opptjent egenkapital		1 467 700	3 012 865
Sum egenkapital		1 467 700	3 012 865
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		17 845	10 397
Annen kortsiktig gjeld		8 002	13 336
Sum kortsiktig gjeld		25 847	23 733
Sum gjeld		25 847	23 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 493 547	3 036 598



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479297

Enheten

Organisasjonsnummer: 881 154 242
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET NOBØ B 1
Forretningsadresse: Ingemann Torps vei 6-28
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: 23.04.2021

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, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 881 154 242
SAMEIET NOBØ B 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 856 232	1 847 369
Sum inntekter		1 856 232	1 847 369
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		3 300 270	923 787
Sum kostnader		3 414 370	1 037 887
Driftsresultat		-1 558 138	809 482
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 973	34 385
Sum finansinntekter		12 973	34 385
Annen finanskostnad			17
Sum finanskostnader		0	17
Netto finans		12 973	34 368
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 545 165	843 850
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 545 165	843 850
Årsresultat		-1 545 165	843 850
Totalresultat		-1 545 165	843 850
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 545 165	843 850
Sum overføringer og disponeringer		-1 545 165	843 850



Organisasjonsnr: 881 154 242
SAMEIET NOBØ B 1

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		2 672	6 840
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		36 031	1
Sum varige driftsmidler		38 703	6 841
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 703	6 841
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		99 679	142 991
Sum fordringer		99 679	142 991
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 165	2 886 766
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 355 165	2 886 766
Sum omløpsmidler		1 454 844	3 029 757
SUM EIENDELER		1 493 547	3 036 598
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 467 700	3 012 865
Sum opptjent egenkapital	1 467 700	3 012 865
Sum egenkapital	1 467 700	3 012 865
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	17 845	10 397
Annen kortsiktig gjeld	8 002	13 336
Sum kortsiktig gjeld	25 847	23 733
Sum gjeld	25 847	23 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 493 547	3 036 598



Organisasjonsnr: 881 154 242
SAMEIET NOBØ B 1

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 tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning 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



Til seksjonseierne i Sameiet Nobø B1

Velkommen til årsmøte, onsdag 7. april 2021 kl. 1800 på klubbhuset til Trygg/Lade

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Nobø B1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Sameiet Nobø B1
avholdes onsdag 7. mars 2021 kl. 1800 på klubbhuset til Trygg/Lade.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ingen saker til behandling.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Trondheim, 05.03.2021
Styret i Sameiet Nobø B1

Raymond Wærdahl Paal Edvin Aagren Eilert Jørgensen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Raymond Wærdahl	Ingemann Torpsvei 16
Styremedlem	Paal Edvin Aagren	Ingemann Torps Vei 8
Styremedlem	Eilert Jørgensen	Ingemann Torps Vei 18
Varamedlem	Martin Bye	Ingemann Torpsvei 28

Valgkomiteen

Iren Bauge	Ingemann Torps Vei 6
Astrid Hatlen	Ingemann Torps Vei 12

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Sameiet Nobø B1

Sameiet består av 58 seksjoner.

Sameiet Nobø B1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 881154242, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Ingemann Torps Vei 6-28

Gårds- og bruksnummer :
414 493

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 B1 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

Styret arbeider kontinuerlig med å sørge for vedlikehold av bygningsmassen og i 2020 ble maling av all utvendig tre-kledning gjennomført.

I 2020 avsluttet vi avtalen med Din Vaktmester om sommervedlikehold.

Det ble installert robotgressklippere og disse fungerer meget godt og vil sørge for store besparelser for sameiet. Besparelsene vil ikke brukes til å redusere felleskostnadene, men settes av til fremtidig vedlikehold.

For 2021 er det ikke planlagt store vedlikeholdsaktiviteter.

Det pågår arbeid rundt avtalen om vintervedlikehold og det innhentes anbud for neste vinter. Dette arbeidet gjøres i samarbeid med de andre sameiene på Nobø, samt fellessameiet. Vi ser det som en fordel at en aktør har ansvar for vintervedlikeholdet på hele Nobø.



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 1 856 232,-. Dette er i henhold til budsjetterte inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 414 370,-. Dette er kr 134 475,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større kostnader til maling av sameiet enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 545 165,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 1 428 997,-.

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. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 19 941,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Nobø B1.

Lån

Sameiet Nobø B1 har ikke lån. i

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Nobø B 1

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nobø B 1s 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 budsjettall 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 B 1



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, 11. mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



SAMEIET NOBØ B 1

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 856 232	1 847 300	1 856 000	1 856 000
Andre inntekter		0	69	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 856 232	1 847 369	1 856 000	1 856 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-14 100	-14 100	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-4 875	-4 750	-10 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-102 510	-99 915	-102 000	-104 000
Konsulenthonorar	6	-9 698	-8 594	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-2 626 238	-130 548	-2 335 400	-303 400
Forsikringer		-94 015	-136 877	-84 000	-95 000
Kostnader sameie	12	-87 306	-51 260	-82 895	-82 895
Energi/fyring		-23 763	-26 832	-27 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 356	-182 638	-265 000	-197 000
Andre driftskostnader	8	-150 510	-282 373	-249 500	-111 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 414 370	-1 037 887	-3 279 895	-1 053 895
DRIFTSRESULTAT		-1 558 138	809 482	-1 423 895	802 105
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	12 973	34 385	0	0
Finanskostnader		0	-17	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 973	34 368	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 545 165	843 850	-1 423 895	802 105
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	843 850		
Fra opptjent egenkapital		-1 545 165	0		



SAMEIET NOBØ B 1 BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	2 672	6 840
Andre varige driftsmidler	10	36 031	1
SUM ANLEGGSMIDLER		38 703	6 841
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		176	2 807
Forskuddsbetalte kostnader		152 138	140 184
Andre kortsiktige fordringer	11	-52 635	0
Driftskonto OBOS-banken		591 224	35 345
Sparekonto OBOS-banken		463 608	859 682
Sparekonto OBOS-banken II		300 333	1 991 739
SUM OMLØPSMIDLER		1 454 844	3 029 757
SUM EIENDELER		1 493 547	3 036 598
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 467 700	3 012 865
SUM EGENKAPITAL		1 467 700	3 012 865
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 002	13 336
Leverandørgjeld		17 845	10 397
SUM KORTSIKTIG GJELD		25 847	23 733
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 493 547	3 036 598
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	14 217	6 840

Trondheim, 05.03.2021, Styret i Sameiet Nobø B1

Raymond Wærdahl /s/

Paal Edvin Aagren /s/

Eilert Jørgensen /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 000 152
Avsetn. Vedlikehold	559 584
Kabel-tv	192 096
Parkering	104 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 856 232

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 875.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 211
Andre konsulenthonorarer	-488
SUM KONSULENTHONORAR	-9 698

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

B. Bersvendsen AS, malemester	-1 062 600
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 062 600
Drift/vedlikehold bygninger	-1 365 307
Drift/vedlikehold VVS	-4 355
Drift/vedlikehold elektro	-5 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-29 407
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-40 979
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 415
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 975
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-90 900
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 626 238

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 359
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 451
Driftsmateriell	-3 352
Lyspærer og sikringer	-3 600
Vaktmestertjenester	-52 379
Snørydding	-44 551
Andre fremmede tjenester	-488
Trykksaker	-3 076
Porto	-4 023
Bank- og kortgebyr	-3 231
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-150 510

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	93
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 520
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	118
Andre renteinntekter	243
SUM FINANSINTEKTER	12 973

**NOTE: 10****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper		
Tilgang 2020	36 030	36 030
Vann- og støvsuger		
Kostpris	3 427	
Avskrevet tidligere	-3 426	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		36 031

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalt bredbånd/TV Q1 2021 av Nobø B1		-52 635
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		-52 635

NOTE: 12**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG*****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar***

Selskapet eier 21,1 % / 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.

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.

ANSATTE

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. 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

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	178
Kundeutbytte fra Gjensidige	1 008
SUM FINANSINNTEKTER	1 186



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Raymond Wærdahl Ingemann Torps vei 16

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Paal Edvin Aagren Ingemann Torps vei 8

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Christer Moen Ingemann Torps vei 28

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Anna Margrete Wedø Ingemann Torps vei 26

Iren Bauge Ingemann Torps vei 6

I valgkomiteen for Sameiet Nobø B1

Iren Bauge
Astrid Hatlen



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.

Parkering

På Nobø er det 6 sameier som deler 3 parkeringskjellere. Sameiet Nobø B1 har parkeringsplasser i Sameiet Nobø B2 og B3 sin parkeringskjeller.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret Frende Forsikring med avtalenummer 935675. 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.

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 B1, org. nr. 881 154 242

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 25.04.2018.)

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Sameiet Nobø B1 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.

1-2 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Nobø B1 Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 05.10.1999.

1-3 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 58 boligseksjoner på eiendommen gnr. 414 bnr. 493 i Trondheim kommune. Seksjonene er nummerert fra 1-58. 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.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene. Ved utleie vil forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Dog ikke utleie av enkeltrom. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) 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.

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

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter seksjonslovens § 21 annet ledd.

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.

Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart verken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen. Det kan likevel i boligen oppbevares gassflasker til gasskornfyr og lignende så lenge lagringen er i henhold til gjeldende lover og forskrifter på området.

(5) 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, varmpumper, 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, nyplanting 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.

(6) 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.

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



3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se husordensregler for utfyllende regler om dette.

4. Parkering

Seksjonseierne i sameiet disponerer parkeringsplass i Sameiet Nobø B2 og B3 sine parkeringskjellere og dette reguleres derfor i vedtekter i de respektive sameiene.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 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 brannslukkingsapparat
- 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. seksjonsloven § 34.

5-2 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 varmeanlegg 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. seksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Sameiets felleskostnader - 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.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).



(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

(5) Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i styret, jf. § 8.4 (2) eller seksjonseiermøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Unnlattelse av å betale de utlignede felleskostnader etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Seksjonseierne har ikke motregnings- eller tilbakeholdsrett i felleskostnadskravet.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. seksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 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

7-2 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. seksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 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. seksjonsloven § 39.



8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 4 styremedlemmer og ett til to varamedlem.

(2) Styret velger selv ny leder blant styremedlemmene hvis den sittende leder selger sin seksjon, eller får annen gyldig grunn til fritak. Den nye lederen skal fungere frem til neste ordinære årsmøte.

(3) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(4) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(5) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(6) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(7) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) 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.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) 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.

(2) Styret kan treffe beslutninger og iverksette disse når det gjelder alle forhold vedrørende eiendommens drift, vedlikehold og mindre investeringer innenfor det vedtatte årsbudsjett og



vedtekter. Dersom særlige grunner tilsier det kan styret, uten at dette følger av budsjett eller vedtak fra seksjonseiermøtet, treffe beslutninger som medfører en samlet kostnad på inntil 5 % av sameiets driftsbudsjett.

(3) 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.

8-5 Inhabilitet

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.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) 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.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).



9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(3) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- Velge møteleder
- Godkjenne innkalling til møtet
- Godkjenne dagsorden
- Registrere fremmøte
- Velge en seksjonseier til å føre protokoll for møtet
- Velge to stemmetellere
- Velge en seksjonseier som skal godkjenne og undertegne protokollen
- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.



9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

- (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.

9-8 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 seksjonsloven 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 seksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. seksjonsloven § 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. seksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 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, besluttet 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 besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



9-10 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.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter seksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med seksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

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



11-4 Oppløsning eller endring av sameiet

(1) Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever tilslutning fra samtlige seksjonseier

(2) Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

(3) Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

11-5 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om seksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i seksjonsloven av 29. mai 2017 nr. 91.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET NOBØ B1 Ingemann Torps vei nr. 6 – 28

I Henhold til årsmøtevedtak 17.04.2012

Disse ordensregler er å ta til følge umiddelbart!

Generelt

Disse husordensregler er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.

§1. Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

§2. Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir overholdt.

§3. Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter.

Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

Kun skriftlige klager blir behandlet.

Leilighetene

§4. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, og ikke bruke uteplassen slik at naboene sjeneres.

Det forventes at alle tar hensyn når det gjelder lydnivået på TV og musikkanlegg.

Mating av fugler og dyr på veranda og plen tillates ikke, da dette tiltrekker skadedyr som rotter, mus og uønskede fugler.

§5. Det må også utvises hensyn ved all bruk av støyende redskap.

Primært bør slik aktivitet legges til tidspunkt på dagen hvor det er til minst sjenanse for de øvrige beboere.

§6. Det skal være ro og orden etter kl. 2300. Vaskemaskiner, sentrifuger, tørketromler og oppvaskmaskiner som støyer slik at andre beboere sjeneres, må ikke brukes mellom kl. 23.00 og 07.00.

§7. Markiser og utvendige persienner er tillatt satt opp. Type markise og farge skal være i tråd med den standard som Årsmøtet har fastsatt. Blomsterkasser skal henge på innsiden av balkongen.

Utvendig arrangement på bygningen er ikke tillatt uten styrets og bygningsmyndighetenes godkjenning. Det påhviler den enkelte eier å vedlikeholde alle egne, utvendige arrangementer også av hensyn til eiendommens utseende.

§8. Skal tøy tørkes på balkong/terrassen skal det være så lite synlig for andre som mulig. Risting av matter/pledd ol. Er ikke tillatt fra balkongene.



§9. Grilling på balkong/terrassen er tillatt så fremt det skjer med gass eller elektrisk grill, og uten sjenanse for naboer.
Engangsgrill er forbudt.

§10. Husholdningsapparater som normalt ikke hører hjemme på en terrasse, for eksempel fryser, må bygges inn og males i samme som veggen.

§11. Montering av glassvegger/levegger og skjerming av balkong for å hindre innsyn skal være av en type og farge som er godkjent av styret. Det må søkes styre før montering.

§12. Det er ikke tillatt å montere parabolantenne på bygningen, balkong/terrassen .
Eventuell snømåking fra terrasse/balkong må avklares med de som bor under.

Oppgangene

§13. Dørpumper på inngangsdørene er deler av brannforskriftene.
Det er ikke anledning til å utkoble disse unntatt ved flytting eller annen tidsbegrenset virksomhet.

§14. Det er ikke tillatt å hensette/oppbevare gjenstander i oppgangene, dette har med brannsikkerhet å gjøre.
Sykler skal plasseres i sykkelstativ.

Boder

§15. Ski, spark, kjelker, leker og div. skal settes i egen bod.
Det er for øvrig strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i sportsbodene.
Det er ikke tillatt å lagre gassflasker i bodene.

Søppelanlegg og søppelrom

§16. Søppel skal kastes i sameiets søppelcontainere.
Søppelanlegget må kun brukes til vanlig husholdningsavfall pakket ned i sammen-knyttede bæreposer eller pakket forsvarlig på annen måte.
Pappemballasje skal brettes sammen eller skjæres opp så pappen fyller minst mulig.
Det er ikke tillatt å sette søppel ved siden av containeren.

§17. Større gjenstander som for eksempel Tv-apparater, vaskemaskiner, kjøleskap og annet elektriske artikler, skal leveres til elektriske forretninger. Øvrig møbler/løsøre/inventar må man få bortkjørt for egen regning.

Garasjeanlegget

§18. Garasjeporten og alle dører som fører inn til garasjen skal til enhver tid holdes lukket og låst. Reparasjoner av kjøretøy som medfører oljesøl eller annen tilgrising tillates ikke.

§19. Nøkkel og sendere for åpning av garasjeporten må ikke legges igjen i bilen.
Tyveri av gjenglemte sendere eller nøkkel må straks meldes fra til ett av styremedlemmene. Bestilling av nye nøkler skjer kun til forvalter via styre.



Grøntanlegg, gangveier, parkering mv.

§20. Parkering av kjøretøy utenfor soveromsvinduer tillates ikke. Unntatt kortere av/pålasting. Sykling på plen tillates ikke. Alle parkeringsplassene i Ingemann Torps vei som er merket gjesteparkering er gjesteplasser.

Det er ikke tillatt for beboerne som har tildelt plass i parkeringskjeller og benytte disse plassene til fast parkering. De skal bruke parkeringskjeller.

§21. All bruk av strøm fra uttak i parkeringskjeller må avtales med styre.

Dyrehold

§22. Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer, dog må alle som har eller anskaffer seg dyr undertegne dyreholdskontrakt. Det er båndtvang året rundt i tettbebygget område. **Se vedlegg.**

Eierskifte

§23. Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å melde dette til forretningsfører og styret.

Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

Annet

§24. Dersom du finner grunn til å klage på andre beboere eller fellesarealer ber vi deg gjøre dette skriftlig.

Kun skriftlige klager vil bli behandlet.

Polise-nr. på sameiets forsikring i Gjensidige Skadeforsikring er **78565637**.

All oppstått skader på hus/anlegg/leilighet meldes styre uten unødvendig opphold.

Utover disse husordensregler henvises videre til: Vedtekter for sameiet NOBØ B1



Vedlegg:

DYREHOLD

De beboere som ønsker å anskaffe seg hund/katt må avgi nedenstående erklæring til Sameiets styre før dyret anskaffes.

ERKLÆRING

Undertegnende som holder hund/katt forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Hunder skal føres i bånd innenfor området. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene, angående hundehold og straffebestemmelser ovenfor hundeeier som lar hunden gå løs. Det er båndtvang hele året i tettbebygget område.
2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i Sameiet. F. eks skraper på dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg mm.
3. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer, som mitt dyr måtte etterlate på trapper, veier, plener ol.
4. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klager kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
5. Denne erklæring betraktes som en del av husordensreglene vedrørende leiligheten.
6. Brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold. Forøvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsen om dyrehold, som sameiere i Årsmøtet til enhver tid, finner det nødvendig å foreta.
7. Denne erklæring gjelder også for leietakere.

Dato.:

Navn.:

Adresse.:

Leilighets-nummer:

Signatur: