



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 933 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKEN B8
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		612 687	616 611
Sum inntekter		612 687	616 611
Kostnader			
Annen driftskostnad		675 945	531 896
Sum kostnader		675 945	531 896
Driftsresultat		-63 258	84 715
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 719	6 901
Sum finansinntekter		3 719	6 901
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 719	6 901
Ordinært resultat før skattekostnad		-59 539	91 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		-59 539	91 616
Årsresultat		-59 539	91 616
Totalresultat		-59 539	91 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-59 539	91 616
Sum overføringer og disponeringer		-59 539	91 616



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		103 753	94 422
Sum fordringer		103 753	94 492
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		847 067	925 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		847 067	925 928
Sum omløpsmidler		950 820	1 020 421
SUM EIENDELER		950 820	1 020 421

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		930 029	989 568
Sum opptjent egenkapital		930 029	989 568
Sum egenkapital		930 029	989 568
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld		20 000	30 000
Sum annen langsiktig gjeld		20 000	30 000
Sum langsiktig gjeld		20 000	30 000
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		104	852
Annen kortsiktig gjeld		687	
Sum kortsiktig gjeld		791	852
Sum gjeld		20 791	30 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		950 820	1 020 421



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664522

Enheten

Organisasjonsnummer: 911 933 381
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKEN B8
Forretningsadresse: Vangsvegen 143
2321 HAMAR

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: OLE IVER MORTHOV
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.09.2021



Organisasjonsnr: 911 933 381
EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKEN B8

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		612 687	616 611
Sum inntekter		612 687	616 611
Kostnader			
Annen driftskostnad		675 945	531 896
Sum kostnader		675 945	531 896
Driftsresultat		-63 258	84 715
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 719	6 901
Sum finansinntekter		3 719	6 901
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		3 719	6 901
Ordinært resultat før skattekostnad		-59 539	91 616
Ordinært resultat etter skattekostnad		-59 539	91 616
Årsresultat		-59 539	91 616
Totalresultat		-59 539	91 616
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-59 539	91 616
Sum overføringer og disponeringer		-59 539	91 616



Organisasjonsnr: 911 933 381
EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKEN B8

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			70
Andre fordringer		103 753	94 422
Sum fordringer		103 753	94 492
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		847 067	925 928
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		847 067	925 928
Sum omløpsmidler		950 820	1 020 421
SUM EIENDELER		950 820	1 020 421
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		930 029	989 568
Sum opptjent egenkapital		930 029	989 568



Sum egenkapital	930 029	989 568
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld	20 000	30 000
Sum annen langsiktig gjeld	20 000	30 000
Sum langsiktig gjeld	20 000	30 000
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	104	852
Annen kortsiktig gjeld	687	
Sum kortsiktig gjeld	791	852
Sum gjeld	20 791	30 852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	950 820	1 020 421



Organisasjonsnr: 911 933 381
EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKEN B8

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



Årsmøte 2021

Eierseksjonssam. Nordviken B 8

Digitalt årsmøte avholdes 16. juni - 23. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssam. Nordviken B 8. Avstemningen åpner 16. juni kl. 09:00 og lukker 23. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/4997>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap 2020
4. Godtgjørelse til styret
5. Innkommende forslag - tilbygg og helhetlig plan
6. Valg av tillitsvalgte og andre verv.

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssam. Nordviken B 8

Thomas Moen

Trond Lutnæs

Anne Katrine Sveen Topp



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

Anne Katrine Sveen Topp og Thomas Moen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap 2020

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 59.539,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Det overføres 59.539,- fra sparekonto til driftskonto.

Vedlegg

1. Årsrapport - 4997 Eierseksjonssameiet Nordviken B 8.pdf



Til seksjonseierne i Eierseksjonssam. Nordviken B 8

Velkommen til digital generalforsamling 2021

Digital gjennomføring av generalforsamling 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil den ordinære generalforsamlingen i Nordviken B8 bli avholdt digitalt ved hjelp av årsmøtemodulen på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden for øvrig er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Møtet åpnes onsdag 16.06.2021 og avsluttes onsdag 23.06.2021 – se trinnvis veiledning om hvordan møtet gjennomføres på neste side.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på møtet og avgi din stemme. Dersom det er noe du lurer på i forbindelse med den praktiske gjennomføringen, eller vil ha mer informasjon om noen av sakene – ta kontakt med:

Styreleder – Thomas Moen – 91 79 14 80 – nordviken.b8@gmail.com

Styret i Eierseksjonssam. Nordviken B 8



Gjennomføring av generalforsamling – trinnvis veiledning

Før møtet:

- Alle som ønsker å stemme digitalt på generalforsamlingen må være registrert med sitt mobilnummer, email-adresse samt samtykke til digital kommunikasjon på *Minprofil* på Vibbo.no. Ifølge listen styret har tilgang til har alle husstander minst en som er registrert. De som deltok på det digitale årsmøte i fjor har fortsatt tilgang. De som ikke ønsker å registrere seg kan delta analogt. Gi styret beskjed så får man stemmeseddel i papirformat.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes kl.09.00 16.06.21 straks du mottar en SMS med lenke til møtet.
- Møtet er åpent for avstemming til kl.09.00 23.06.2021

Hvordan stemmer du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta (benytt gjerne lenken som du mottar på SMS). Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no
- I Vibbo.no finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme. Det er ikke mulig å legge til nye saker. Øverst i løsningen ser du når avstemmingen lukkes.
- Etter saksbeskrivelsen vil du få opp et felt for å avgi din stemme. Du velger om du stemmer **for** forslaget til vedtak, eller om du stemmer **mot**. Du kan stemme på de sakene du ønsker. Om du ikke avgir stemme vil den telles som blank.
- Du kan endre dine avgitte stemmer underveis så lenge møtet er åpent for avstemming. Du ser foreløpig resultat på alle saker, med unntak av valg av tillitsvalgte.
- Eventuelle kommentarer som du legger ved saker er åpne for alle, og alle kan kommentere på disse.
- Når generalforsamlingen er avsluttet, vises foreløpig oversikt over resultat på alle saker som har vært oppe til avstemming, samt hvilke tillitsvalgte som har blitt valgt. NB: Oversikten inkluderer ikke de analoge stemmene som må legges inn manuelt i ettertid.

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på den digitale generalforsamlingen gi styret beskjed. Vi vil da være behjelpelig med å anskaffe stemmeseddel i papirformat. Vi anbefaler at du leverer/sender stemmeseddel i utfylt og signert stand i postkassen til styreleder Thomas Moen innen 23.06.2021

Etter generalforsamlingen:

- Når de analoge stemmene er lagt inn manuelt og protokollen er signert av protokollvitnet, vil protokollen bli lastet opp i Vibbo.no. Samtidig vil alle som har registrert seg for digital kommunikasjon motta en SMS med lenke til protokollen. Beboere som ikke har registrert seg i Vibbo.no vil få protokollen tilsendt per post.



Innkalling til årsmøte

digitalt årsmøte i Eierseksjonssam. Nordviken B 8

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av to seksjonseier som protokollvitne
- B) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Jeg, Aud Marit Reistad, ønsker å sette opp et tilbygg til min stue på 12 kvm i Nordvikvegen 385. Fasader og materialvalg på tilbygget vil være i samsvar med øvrig bebyggelse.
Viser forøvrig til saksframlegg og arkitekttegnet tegning av ønsket tilbygg som ble lagt fram, og sendt ut i forkant av, informasjonsmøte den 06.05.21.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av andre komiteer

Hamar, 15.03.2021

Styret i Eierseksjonssam. Nordviken B 8

Thomas Moen Trond Lutnæs Anne Katrine Sveen Topp



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Moen	Nordvikvegen 399
Styremedlem	Trond Lutnæs	Nordvikvegen 387
Styremedlem	Anne Katrine Sveen Topp	Nordvikvegen 379
Varamedlem	Helge Bjørnstad	Nordvikvegen 405
Varamedlem	Camilla Simonsen	Nordvikvegen 375

Valgkomiteen

Åsa Brynildsrud	Nordvikvegen 365
Roar Fretheim	Nordvikvegen 393
Stein Hallem	Nordvikvegen 373

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssam. Nordviken B 8

Sameiet består av 23 seksjoner.

Eierseksjonssam. Nordviken B 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911933381, og ligger i HAMAR kommune:

Gårds- og bruksnummer :

1 7484



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.

Eierseksjonssam. Nordviken B 8 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 PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret meldte inn behovet for beising av nordvendte vegger på «Mitt anbud». Etter flere befaringer med ulike malerfirmaer engasjerte vi firmaet VR skog og byggservice. Firmaet utførte arbeidene på en god måte og vi er fornøyd med resultatet.

Vi har over en periode undersøkt mulighetene for effektiv bekjempelse av skjeggkre/sølvkre. Styret har laget en gjennomføringsplan i samråd med Mycoteam. Grunnet covid-situasjonen har saken blitt satt på vent, men styret ønsker å få gjennomført saneringen i løpet av 2021.

Vi fikk etter mye kommunikasjon med kommunen og litt påtrykk av nabosameiet replantet flere av trærne langs gangveien som var døde.

I samråd med utekomiteen ble det bestilt container fra Østlandet gjenvinning for henting av hageavfall på våren.

Det ble kjøpt inn en felles hekktrimmer som kan benyttes ved behov. Batteriet er kompatibelt med kantklipperen.

Vi har jobbet mye med saken angående tilbygg/påbygg og gjenværende utnyttelsesgrad. og forhørt oss med kommunen, Obos, boligportalen (eiere av datagrunnlaget for utbyggingen) og HRTB (utførende arkitekt). På bakgrunn av innhentet informasjon utformet styret et saksfremlegg som vektlegger nødvendigheten av en helhetlig plan. I forkant av det fysiske møtet torsdag 6.mai ble det utsendt saksfremlegg fra styret, Aud Marit Reistad og Trond Lutnæs.

Vi har jobbet med å opprette et skalerbart system for lading av el-biler i felles carport anlegg. Det ble gått flere befaringer og vi endte opp med et tilbud fra Circle K og elektrikere Arne Hansen installasjon AS. Kursene har



blitt oppgradert og de som ønsker det kan nå koble seg på via et iot-system (ladere som snakker sammen). Iot-systemet forhindrer overbelastning av nettet. Den enkeltes forbruk blir sendt via «skya» og administreres av Circle K. På denne måten kan Circle K ta seg av faktureringen.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 612.687,-.

Dette er kr 43.035,- høyere enn budsjettet og skyldes innkreving etter service av GK Rør AS, under andre inntekter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 675.945,-.

Dette er ca kr: 214.000,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader på drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 59.539,- 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 950.029,-.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 155.000,- til vedlikehold som omfatter oppgardering av el-anlegg i felles carport, sanering av skjeggkre og beis til hvite vegger.

Kostnader knyttet til elbilanlegg og skjeggkre dekkes over felleskostnadene som er innbetalt av sameiets beboere. For de boenheter som ikke er berørt av disse vedlikeholdskostnadene vil det utbetales et beløp fra OBOS.

Det er også tatt høyde for at vi kjøper inn beis for alle hvite vegger i bosameiet.

Kommunale avgifter i HAMAR kommune

Kommunale avgifter er budsjettet etter kostnadsnivå for 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% i 2021.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. 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 Eierseksjonssameiet Nordviken B8

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Eierseksjonssameiet Nordviken B8s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og note 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Aslak Boltsgate 42, Postboks 1100, NO-2305 Hamar
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MYA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Eierseksjonssameiet Nordviken B8



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 regnskapskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonskikk 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.

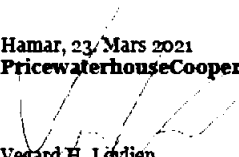
For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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.

Hamar, 23. Mars 2021
PricewaterhouseCoopers AS


Vegard H. Løvlien
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKEN B8
ORG.NR. 911 933 381, KUNDENR. 4997

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	569 652	571 108	571 000	568 000
Andre inntekter	3	43 035	45 503	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		612 687	616 611	571 000	568 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-4 900	-4 400	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-75 765	-73 700	-78 000	-77 700
Konsulenthonorar	5	-1 364	-1 230	-3 000	0
Drift og vedlikehold	6	-211 129	-93 009	-20 000	-155 000
Forsikringer		-65 114	-57 575	-50 000	-55 000
Kommunale avgifter	7	-108 676	-104 464	-110 000	-110 000
Energi/fyring		-8 981	-10 891	-10 000	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-170 085	-163 659	-165 000	-172 000
Andre driftskostnader	8	-29 931	-22 968	-21 000	-22 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-675 945	-531 896	-462 000	-606 700
DRIFTSRESULTAT		-63 258	84 715	109 000	-38 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	3 719	6 901	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 719	6 901	0	0
ÅRSRESULTAT		-59 539	91 616	109 000	-38 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	91 616		
Fra opptjent egenkapital		-59 539	0		



EIERSEKSJONSSAMEIET NORDVIKEN B8
ORG.NR. 911 933 381, KUNDENR. 4997

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	70
Forskuddsbetalte kostnader		103 753	94 422
Driftskonto OBOS-banken		93 478	175 952
Sparekonto OBOS-banken		753 589	749 977
SUM OMLØPSMIDLER		950 820	1 020 421
SUM EIENDELER		950 820	1 020 421
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		930 029	989 568
SUM EGENKAPITAL		930 029	989 568
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld	10	20 000	30 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		20 000	30 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		104	852
Annen kortsiktig gjeld	11	687	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		791	852
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		950 820	1 020 421
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Hamar, 18.03.2021
Styret i Eierseksjonssameiet Nordviken B8

Thomas Moen

Trond Lutnæs

Anne Katrine Sveen Topp

**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	523 536
Kabel-tv	35 880
Parkering	6 240
Strøm elbil	3 996
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	569 652

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ref. service GK rør fra sameierne	43 035
SUM ANDRE INNTEKTER	43 035

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 900.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenster fra OBOS	-1 364
SUM KONSULENTHONORAR	-1 364

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger (Beising av nordvente vegger, kjøp av skruer, maling og noen limfeller til kartlegging)	-162 481
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Leie av kontainer, deler til fartsdempere og utendørs beplantning på fellesarealet)	-5 620
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (Utlegg for serviceavtalen med GK-rør, tilbakebetalt av beboerne.)	-43 028
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-211 129

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-108 676
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-108 676

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container (hente og utlevering av container)	-745
Verktøy og redskaper	-4 499
Snørydding	-19 256
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 950
Andre kontorkostnader	-390
Porto	-410
Bank- og kortgebyr	-2 681
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 931

NOTE: 9**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	107
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 612
SUM FINANSINNTEKTER	3 719

NOTE: 10**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-20 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-20 000

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-687
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-687



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2021

Til Sameiemøtet som avvikles i 2021 fremmer sameiets valgkomite nedenstående forslag til valg av tillitsvalgte for den kommende årsmøteperioden. Valgkomiteen har innen frist for frasingelse av verv, 16.04., mottatt frasingelse av verv fra styreleder Thomas Moen, styremedlem Anne Katrine Sveen Topp, vara til styret Camilla Lyng og Helge J Bjørnstad.

Komite for arrangement Nina Lindby-Aas og Line Bjørnstad.

Ut over dette foreligger det ingen frasingelser innen angitt dato. Valgkomiteen har lagt til grunn at de som er på valg, men ikke har frasagt seg vervet, også aksepterer gjenvalg. Nye kandidater er forespurt og har akseptert.

Antall medlemmer i komite for utvendig vedlikehold og for arrangement er begge redusert med en.

STYRET

Alf Sigurd Solberg Styreleder Velges for 2 år

Harald Oustad Velges for 2 år

Trond Lutnes Ikke på valg

Vara til styret:

Åsa Brynildsrud velges for 1 år

Tina Thorsen velges for 1 år

KOMITE FOR UTVENDIG VEDLIKEHOLD:

Jan Erik Multhagen – gjenvelges for 2 år

Frode Ekeberg – gjenvelges for 2 år

Grethe Berg - ikke på valg

Kjell Arne Søby - ikke på valg

Komiteen konstituerer seg selv.

KOMITE FOR ARRANGEMENT:

Åse Langli – ikke på valg

Torill Solbakken – ikke på valg

Marit Halland - velges for 2 år

Komiteen konstituerer seg selv.

Valgkomite

Stein Hallem - ikke på valg

Åsa Brynildsrud - gjenvelges for 2 år

Roar Fretheim - ikke på valg

Komiteen konstituerer seg selv

Hilsen Valgkomiteen



I valgkomiteen for Eierseksjonssam. Nordviken B 8

Åsa Brynildsrud
Roar Fretheim
Stein Hallem



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.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer . Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. 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.



Sak 4

Godtgjørelse til styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret foreslås satt til kr 20 000 kr.

Styrets innstilling

Styrets arbeid har vært omfattende det siste året og mye tid er gått med til å undersøke, følge opp og få gjennomført saker. Obos anbefaler å ha et honorar til styret som en godtgjøring for medgått tid og med tanke på rekrutering.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000kr.

Sak 5

Innkommende forslag - tilbygg og helhetlig plan

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Når det gjelder tilbygg- og påbyggsaker samt benyttelse av resterende utnyttelsesgrad har styret av flere instanser fått anbefalt å lage en helhetlig plan. En slik plan vil inneholde prinsipper for hvilke type byggesaker vi mener er greit, den vil presisere materialvalg, vindusstørrelser, fargekoder etc. og på sikt inneholde forslag til konkrete løsninger vi som sameie mener er ønskelig. Det vil kunne bli lettere å planlegge hvordan vi eventuelt kan benytte oss av gjenværende utnyttelsesgrad på en måte som kommer bosameiet som helhet til gode. Ansvar og oppfølging av påbygg/tilbygg i etterkant av utførelse må også presiseres og det er et behov for å gjennomgå vedtektene og se dette i sammenheng med den helhetlige planen. Styret viser til utsendte saksfremlegg med påfølgende informasjonsmøte avholdt torsdag 6.mai. I møtet ble det gitt informasjon av Reistad angående ønsket tilbygg på ca.12 kvm, nærmeste nabos innsigelser, og styrets saksfremlegg. Tilbygget forutsetter at det brukes ca. 7,5kvm av andres utnyttelsesgrad. Nærmeste nabo har sterke innsigelser mot løsningen som er tenkt. Det er også tidligere blitt ytret et ønske om å bygge tak over deler av åpent område ved carport ved flere boenheter. Styret mener derfor at det er nødvendig med en helhetlig plan for å sikre at gjenværende utnyttelsesgrad tilfaller flest mulig og til saker som bosameiet kollektivt er mest tjent med.

Styrets innstilling

Styret foreslår at saken til Reistad utsettes til en helhetlig plan er etablert i samarbeid mellom styret og sameiets beboere. Slik vil det bli lettere å vite om enkeltprosjekter som omfatter en større del av bosameiets utnyttelsesgrad ikke utelukker andres ønsker som for eksempel tak ved carport. Når en helhetlig plan foreligger må saken til Reistad stemmes over på nytt.

Forslag til vedtak

Tilbyggsaken til Reistad i nr 385 utsettes til helhetlig plan er etablert.

- Stemmer du for, støtter du styrets innstilling og forslag til vedtak.
- Stemmer du mot, støtter du Reistads ønske om å gå videre med saken (ref. innkommende sak i pkt. 5 i sakslista).

Vedlegg

1. Saksfremlegg - Aud Marit Reistad .pdf
2. Informasjon til seksjonseierne i sameiet Martodden B8 om planer om tilbygg til Nordvikvegen 385 - Trond Lutnæs.pdf
3. Merknader til nabovarsel - Trond Lutnæs.pdf
4. Arkitekttegning .pdf
5. Saksfremlegg fra Styret i eierseksjonssameiet Nordviken B8.pdf





I forbindelse med årsmøtet 2021 skal det avholdes et formøte hvor mitt ønske om tilbygg til min bolig og prinsipper for dette skal være sak, ifølge styret i Nordviken B8 v/ styreleder Thomas Moen.

Styret ønsker med dette saksfremlegget å gi alle beboerne et godt informasjonsgrunnlag før det fysiske formøtet, som deretter skal stemmes over digitalt i selve årsmøtet.

Jeg er også blitt bedt om å sende styret litt mer informasjon om hvilke argumenter det er for å foreta en reseksjonering og hvilke kostnader dette vil ha for sameiet.

Saksfremlegg – ønske om tilbygg Nordvikvegen 385

For å sikre en felles forståelse av begreper ønsker jeg først å ta med definisjonene av tilbygg og påbygg:

1. Tilbygg er en utvidelse av huset «bortover», og øker dermed byggets grunnflate/bebygde areal (BYA).
2. Påbygg derimot er ofte en utvidelse av huset i høyden uten at husets grunnflate, altså bebygde areal (BYA), endres.

Definisjonen av min ønskede utvidelse av bolig er dermed et tilbygg, ifølge byggesaksavdelingen i Hamar kommune.

Tilbygget er på ca. 12 kvm. Jeg ønsker å oppføre tilbygget i "hukene" som i dag er mellom min stue og stua til nr. 387, Lutnæs. Altså ta med deler av nåværende terrasse og inkludere denne i stue 1. etg.

Gjenværende utnyttelsesgrad for sameiet er 104 kvm. Ønske om et tilbygg på 12 kvm overskrider den gjennomsnittlige andelen den enkelte beboer har når det gjelder utvidelse av bolig med utgangspunkt i gjenværende utnyttelsesgrad for sameiet. I gjennomsnitt har alle sameiere 4,5 kvm, noe som etter min mening tilsier at ingen får gjort noe. Skulle antall kvm sameiet har til disposisjon være fullt utnyttet, er det muligheter for å søke dispensasjon fra denne hos kommunen.

Fasaden vil bli tilsvarende leilighetene i f.eks. rekkehusrekke D. (fra Krogh til Topp), og vil ikke være fysisk synlig for noen av mine naboer. Rekkehusrekke C vil dermed ha to innrykte terrasser med vegger på tre kanter i midten av rekka, mens endeleilighetene ikke vil inneha dette. Materialvalg og vinduer vil være lik øvrige bebyggelse.

Tegninger vil fremlegges i fellesmøte.

Byggearbeidet vil evt. utføres av godkjent fagmann.

Ang. reseksjonering:

I denne perioden har jeg også hatt et godt samarbeid med byggesaks- og oppmålingsavdelingen i Hamar kommune. Under et fagmøte med nevnte avdelinger som jeg ble invitert til, ble jeg gjort kjent med at terrasser og hager ikke er seksjonert pr. i dag. Hvis sameiet ønsker at disse, som den enkelte beboer i sameiet sikkert ser som egen eiendom i dag, ikke lenger skal være felleseie, må sameiet foreta en reseksjonering av eiendommen.



Sameiet har her 3 alternativer:

Alt. 1 - Terrasser/ hager reseksjoneres for seg.

Alt. 2 - Mitt evt. tilbygg reseksjoneres for seg.

Alt. 3 - Begge deler reseksjoneres samtidig, dersom mitt tilbygg blir godkjent i sameiet og av byggesaksavdelingen i Hamar kommune.

Kostnader ved en evt. reseksjonering:

Alt. 1 – Oppmåling av uteareal må det søkes om.

Kostnad kr. 7500,00 pr. boenhet for uteareal mellom 0 – 50 kvm.

Kostnad kr. 11.500,00 pr. boenhet for uteareal mellom 51 – 250 kvm.

Det er kun krav om oppmåling av uteareal (plenareal), ikke terrasser.

Terrasser kan være tilleggsareal, men må imidlertid være med på tegningene til søknaden om oppmåling.

Alt. 2 – Kr. 6000,00. I tillegg kommer medgått tid til oppmåling med kr. 1050,00 pr. time for alt over 5 timers arbeid.

Alt. 3 – Som alt. 1.

Tinglysningsgebyr med kr. 585,00 kommer i tillegg uavhengig av alternativ.

Under forutsetning av at tilbygget godkjennes, anbefaler kommunen alt. 3 da kostnaden blir mindre gjennom at sameiet foretar en reseksjonering kun en gang.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om en reseksjonering, jfr. Loven om eierseksjoner § 49 pkt. e.

Helhetlig plan:

Under det nåværende styret har det vært et stort fokus på om sameiet skulle ha hatt utarbeidet en helhetlig plan. I denne forbindelse har jeg undersøkt med OBOS hvilket formål en slik plan skal ha, og hva den skal inneholde.

Formålet er, ifølge OBOS, å sikre et helhetlig inntrykk av sameiet. Dette sikres gjennom å sette opp en mal for hva beboerne i sameiet kan og ikke kan gjøre.

Slik begrenses det at ting ikke blir gjort ulikt, og at fasader ikke endres.

Sameiet vil imidlertid ikke være låst for alle fremtidige tiltak.

Konklusjon/ vedtaksbeslutning:

Fasader og materialvalg på tilbygget jeg ønsker å oppføre er i samsvar med øvrige boliger i sameiet. Tilbygget vil utvendig framstå i likhet med flere av de andre rekkehusene/ rekkene, jfr. beskrivelse over. Tilbygget vil ikke være synlig for naboer i rekka. Sett ute fra gangveien på friområdet vil rekkehuset framstå som rekkehusrekken ovenfor, og vil ikke være noe som skiller seg ut. Dette også ifølge arkitekten som har tegnet tilbygget.

Ang. reseksjonering blir dette opp til årsmøtet/ sameiemøtet, jfr. krav i Lov om eierseksjoner som beskrevet over.

Skulle mitt tilbygg bli godkjent både av sameiet og av kommunen, og det ikke er et



ønske om reseksjonering av hele sameiet, vil jeg selvfølgelig ta alle kostnadene rundt mitt tilbygg.

Når det gjelder helhetlig plan mener jeg dette er sikret gjennom at alle tiltak fremlegges for styret før de gjennomføres. Slik jeg opplever beboerne i sameiet har vi alle en felles interesse av at sameiet fremstår på en enhetlig og ryddig måte, og har full tillit til at alle tar et ansvar for dette. Noen videre utarbeidelse av en helhetlig plan utover dette ser jeg derfor ikke som nødvendig.



Informasjon til seksjonseierne i sameiet Martodden B8 om planer om tilbygg til Nordvikvegen 385.

Vi viser til merknader til nabovarsel datert 2. juni 2020 som vi oversendte i forbindelse med søknad om godkjenning av tilbygg i Nordvikvegen 385. Våre innsigelser mot utbyggingen står fortsatt ved lag. Grunnene til at vi ikke ønsket dette tilbygget var hovedsakelig:

- Usikkerhet ved at det skal bygges mot det som nå er vår yttervegg
- Manglende garanti for at bygging gjennomføres uten ulemper for oss og usikre ansvarsforhold
- Økt felles vegg mellom seksjonene – naboene kommer nærmere
- Andre mulige støyp problemer ved utbygging mot vår terrasse i 2. etasje
- Ulemper i byggeperiode

Årsmøtet i sameiet skal nå ta stilling til om saken må utsettes til det foreligger mer samlede retningslinjer for utbygging i sameiet, eller om det skal foretas noen avgjørelse nå. Vi mener at saken bør utsettes, siden det er mange aspekter ved dette spørsmålet som fortsatt er uavklart. Vi ønsker å komme med våre synspunkter på søknaden om tilbygget som vil ha direkte konsekvenser for vår seksjon, siden vi er de eneste som direkte berøres av planen om oppføring av tilbygg.

Årsmøtet kan ta stilling til utbyggingssøknaden, og det kreves 2/3 flertall på årsmøtet for at en utbygging kan godkjennes fra sameiets side. Vi vil i den forbindelse påpeke at både § 40 i eierseksjonsloven og våre vedtekter § 8 og § 16 gir et mindretallsvern. I eierseksjonslovens § 40 heter det: «Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet. 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.» En evt. godkjenning av tilbygg som vil medføre en betydelig ulempe for oss i nabohuset – og bare for oss – kan derfor være i strid med bestemmelsen i eierseksjonsloven.

Vi har fått vite muntlig at det nå ikke lenger planlagt at terrassen i 2. etasje skal utvides. Dette punktet i innsigelsen er derfor ikke lenger relevant. Vi vil imidlertid også påpeke den ulempen oppføringen av et tilbygg ville medføre. I byggeperioden ville det bli betydelig støy og andre forstyrrelser.

Når det gjelder evt. støyp problemer mellom seksjonene ved et tilbygg hvor felles vegg mellom seksjonene blir vesentlig lengre, vil det selvsagt gå begge veier. Slik det er nå, er det ingen felles vegg mellom stuene i våre seksjoner, men et tilbygg slik det er omsøkt vil bety at man må ta større hensyn til nabo.

Som vi har nevnt i merknaden fra 2020 var det nettopp at seksjonene var såpass separate som var av betydning da vi kjøpte denne seksjonen i 2014. Vi gikk den gang ut fra at seksjonene rent bygningsmessig ikke skulle forandres. Vi mener det ikke har noen betydning



at bygningsmessige forhold er annerledes i andre deler av sameiet. Det var spesifikt denne seksjonen vi kjøpte, med de bygningsmessige forhold som var aktuelle ved overtagelsen.

Hamar 29. april 2021

Trond Lutnæs

Grethe Berg



Aud Marit Reistad
Nordvikvegen 285
2316 Hamar

Merknader til nabovarsel vedr. påbygg/tilbygg i Nordvikvegen 385

Nabovarsel ble overlevert 24. mai 2020.

Ved overtagelse av eierseksjon (Nordvikvegen 387) i 2014 vurderte vi nøye om nærheten til naboseksjonene ville gi noen ulemper. Planløsningen for seksjonen og naboseksjonene var slik at vi fant dette tilfredsstillende. Vi har regnet med at små endringer kan forekomme, slik som utvidelse av terrasser, små skillevegger osv., men regnet med at selve seksjonene ville bli uforandret. Når det nå planlegges utvidelse av naboseksjonen vil dette redusere bokvaliteten i vår seksjon, og vi kan derfor ikke samtykke til en slik utvidelse.

Ut fra plantegningene som fulgte nabovarselet, innebærer utbyggingen at «nisen» mellom stue hos nabo og vår stue blir bygget inn. Taket over denne utvidelsen legger opp til at verandaen i 2. etasje hos nabo også blir utvidet, og vil gå helt inn til skillevegg mellom seksjonene.

Når det gjelder utvidelse av stuedelen i naboseksjonen, vil det medføre at vår yttervegg mot eksisterende uteplass hos nabo blir omgjort til skillevegg mellom seksjonene. Vi er skeptiske til en slik ombygging, da vår yttervegg vil måtte endres med den risiko for evt. skader det vil medføre. Vi har fått uttrykkelig beskjed om at yttervegger ikke må røres av hensyn til tetthet, spesielt på grunn av sirkulasjon i ventilasjonsanlegget. En stor økning av skillevegg mellom seksjonene vil også innebære en risiko for støy mellom seksjonene. Dette er ikke et problem i dag, men endringen vil være permanent og ved evt. endring av eierforhold kan dette bli et problem. Vi er også bekymret for taktetting over utbygget areal, da dette vil gå inn mot vår yttervegg. Selv om dette evt. kan løses, har vi ingen mulighet til kontroll eller oppfølging av resultatet. Ved overtagelse av seksjonen var det omfattende kontroll- og ansvarsrutiner som skulle sørge for at feil ikke skulle oppstå, og at utbedringer var omfattet av utbyggers garantiansvar.

Vi synes også at det er en betydelig ulempe med den planlagte utvidelsen av veranda. Vi tilbringer mye tid i sommerhalvåret ute på denne verandaen, og lyd/samtaler fra naboene kan til tider høres nokså godt. Det er derfor en stor fordel at det er 3 meters avstand til nabooverandaene på begge sider. Med den planlagte utvidelsen vil naboens veranda ligge vegg i vegg med vår veranda, med bare en skillevegg mellom. Dette vil medføre en betydelig ulempe i vår seksjon.

Muligheten for utvidelse eller påbygg har blitt drøftet uformelt på årsmøte i sameiet, men det er ikke foretatt noe formelt vedtak om evt. utbygging. Vår innvending mot denne søknaden dreier seg derfor også om at sameiet ikke har vedtatt noen utbygging. Ifølge Lov om eierseksjoner skal vedtak om utbygging foretas av sameiermøtet (årsmøtet), og i spørsmål om utbygging kreves det 2/3 flertall. Det vises her til eierseksjonslovens paragraf 49:



§ 49. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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)osv.

Vi er klar over at styret i sameiet fikk spørsmål om en utbygging som nå er omsøkt i 2017. På styremøtet 5.12.17 ble saken tatt opp, og det ble da gitt en «godkjenning» av prosjektet. Vi hadde da ikke hørt om dette i det hele tatt, men fikk informasjon om saken gjennom tilsendt styrefeferat. Vi sendte derfor en e-post til styreleder 12.12.17 (med gjenpart til styret og søker), der vi først påpekte det urimelige i at styret hadde tatt stilling til en sak som angikk oss uten at vi i det hele tatt var informert. Vi uttrykte også vår skepsis til en slik utbygging. Vi fikk svar fra styreleder i e-post datert 13.12.17 der det ble uttrykt at en evt. utbygging var avhengig av formell godkjenning etter søknadsprosedyre. Vår oppfatning er at styret her gikk ut over sine fullmakter (jf. henvisning til eierseksjonsloven), og at denne «godkjenningen» derfor er ugyldig. Daværende styreleder har også overfor oss presisert at styret kun hadde gitt godkjenning av at søker kunne gå videre med prosessen.

På årsmøtet i 2018 eller 2019 har ikke denne saken vært oppe. Det var en uformell drøfting av utbyggingsspørsmål etter årsmøtet i 2018, da det var flere som hadde ønske om å bygge ut tak over inngangen på sin seksjon. Her kom spørsmålet om tomteutnyttelse inn, da sameiet Martodden B8 har en så stor utnyttelsesgrad av tomte at det gjenstår 104 m² innenfor maksimal utnyttelse. Dersom seksjonene skal behandles likt gjenstår det 4,5 m² BRA pr. bolig. Det ble opplyst at kommunen kanskje kunne fravike maksimalt areal dersom det foreligger en samlet plan for utbygging der de ulike seksjonene stilles likt og det foreligger en felles søknad for eiendommen. Den foreliggende søknaden kan derfor heller ikke behandles nå siden det ikke foreligger noen slik samlet plan eller oversikt.

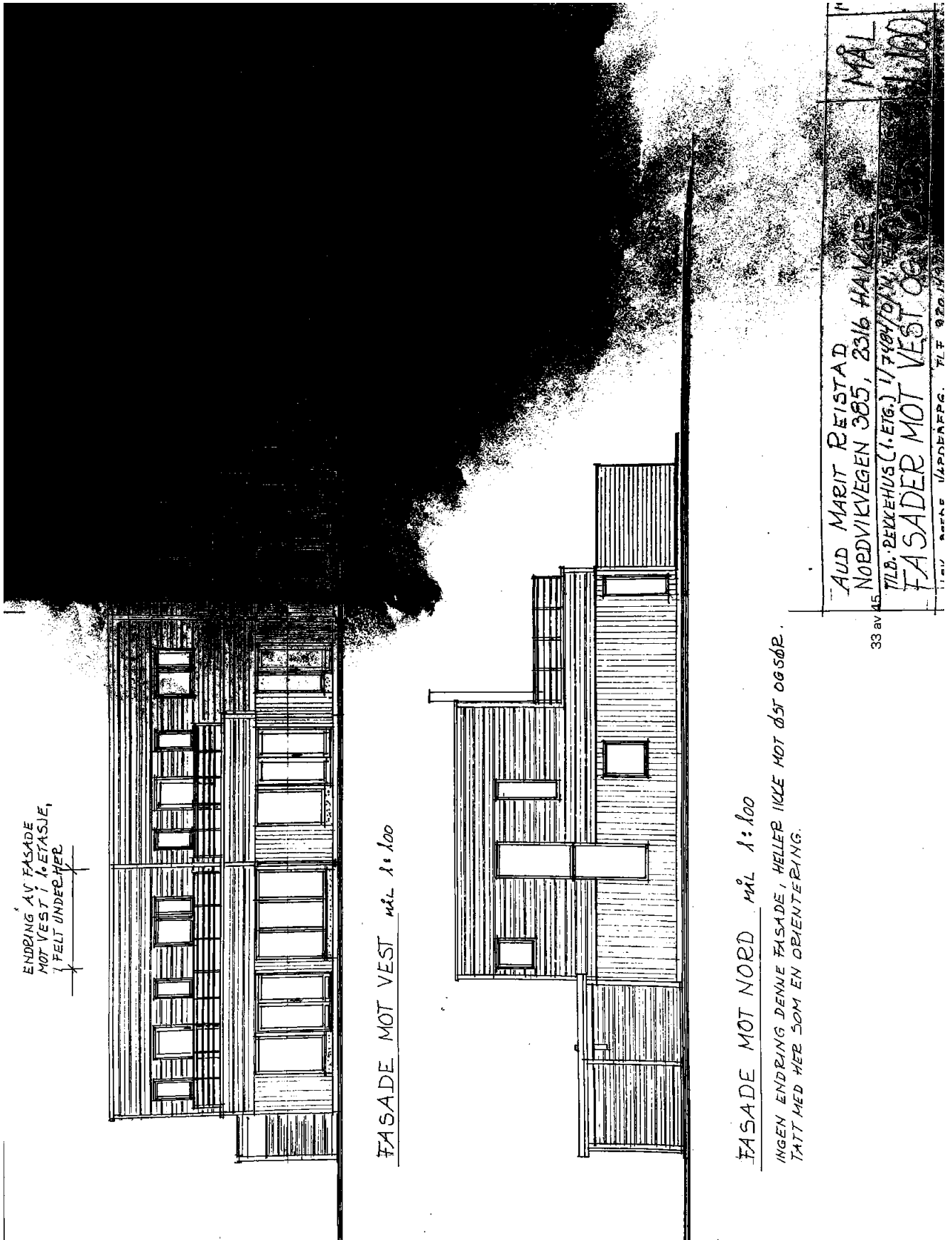
Da evt. behandling av denne søknaden også har betydning for de øvrige seksjonseiere i sameiet Martodden B8 sendes kopi av denne merknaden til styret for sameiet.

Hamar, 2. juni 2020

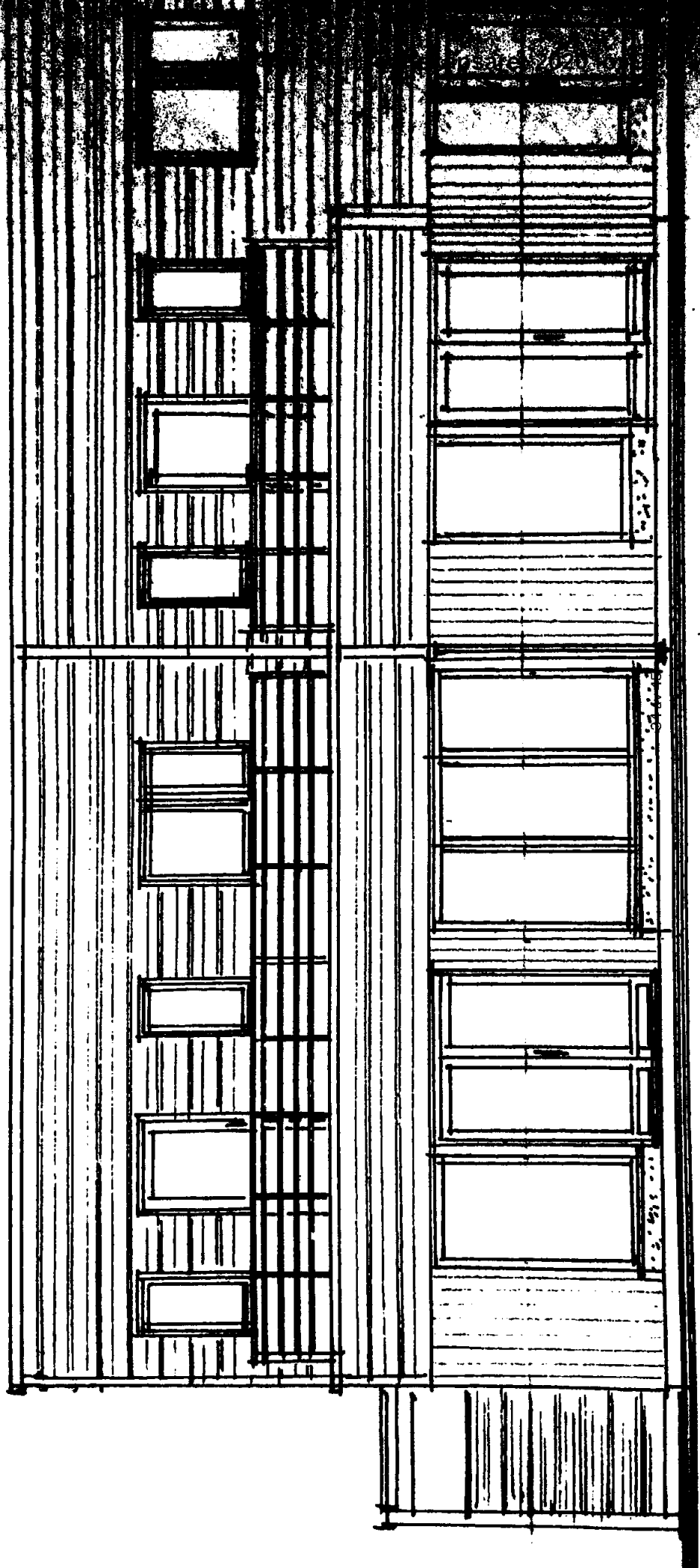
Trond Lutnæs

Grethe Berg





ENDBING AV FASADE
MOT VEST I 10 ETASJE,
I FELT UNDERHER



Saksfremlegg fra Styret i eierseksjonssameiet Nordviken B8

Styret har på bakgrunn av enkelte beboeres ønske om å utvide tak ved carport, og beboer Aud Marit Reistads ønske om å bygge ut stuen i 1.etg med 12 kvm, over en periode utredet saken angående tilbygg/påbygg i bosameiet og fordelingen av gjenværende utnyttelsesgrad på sameiets eiendom.

Saken er kompleks og avgjørelser vi tar må ta utgangspunkt i en prinsipiell diskusjon slik at vi både har et kortsiktig og langsiktig perspektiv. Vi har derfor forhørt oss med og innhentet uttalelser og råd fra ulike instanser.

Ifølge kommunens beregninger har sameiet 104 kvm som kan bygges ut innenfor den gjeldende utnyttelsesgraden. Fordelt på sameiets beboere innebærer det at den enkelte har ca. 4,5kvm til disposisjon. Sameiet kan ikke søke om utvidet utnyttelsesgrad før 104 kvm eventuelt er «brukt opp». Sameiet kan da søke om å utvide utnyttelsesgraden. Kommunen påpeker at dersom sameiet samlet søker om å overstige graden av utnyttelse med løsninger som er helhetlig og i tråd med forskrifter og brannvern, har vi større sannsynlighet for å få gjennomslag for en eventuell søknad. Styret forstår det dithen at det vil være vanskeligere på lang sikt å få medhold i byggesaker dersom den enkelte beboer søker på vegne av seg selv og med ulike ønsker og løsninger enn om sameiet har en helhetlig plan som definerer løsninger sameiet i fellesskap har blitt enige om.

Obos, Boligportalen og HRTB Arkitekter anbefaler sameiet å utarbeide en helhetlig plan. Den vil være retningsgivende for materialvalg, vindusstørrelser og løsninger vi som sameie kollektivt tenker er riktig å tillate.

I tillegg er det viktig å avklare hvem som har ansvar for vedlikehold og evt. feil og mangler på nye konstruksjoner, før man eventuelt går i gang med utvidelse av nåværende bygningsmasse.

Et tilbygg på arealet som er definert som fellesareal må også reseksjoneres før det tinglyses ettersom den enkeltes hager/plattinger i dag er definert som en del av sameiets fellesareal. Her har Reistad forhørt seg med kommunen angående mulige alternativer. (ref. hennes saksfremlegg vedlegg 1).

Dersom vi åpner opp for én type tilbygg vil det kunne komme søknader fra andre beboere om tilsvarende, med endringer av egen og eventuelt nabos tilstøtende bygningsmasse. I Reistads tilfelle vil et tilbygg innebære endring av nærmeste nabos yttervegg. Se vedlegg for uttalelse fra nabo Trond Lutnæs.

Vedrørende ønsket fra Reistad om utvidelse av boenhet med 12 kvm, innebærer dette en utvidelse tilsvarende 3 ganger den enkeltes andel av gjenværende utnyttelsesgrad (4,5 kvm pr boenhet). Gjenværende kvadratmeter ift sameiets utnyttelsesgrad fordelt på øvrige boenheter vil dermed bli lavere, og kan ha konsekvenser for hva den enkelte boenhet vil ha mulighet til å gjøre av endringer på egen boenhet på et senere tidspunkt.



Eierseksjonsloven stiller krav om 2/3-flertall ved saker som omhandler ombygging eller påbygg, og Reistads ønske om utvidelse av bolig må derfor stemmes over på årsmøtet. Se punkt markert i grønt under.

Eierseksjonsloven § 49.

Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

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

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*

I Styrets arbeid med å utrede denne saken, har vi vært i kontakt med en rekke instanser, se nedenfor:

Hamar kommune – byggsak v/Bjørn Johansen

- Hamar Kommune råder Styret å følge formaliteter med riktig søknadsprosess. Nabovarsel, arkitekttegninger og brannvern.

OBOS v/Øystein Nohr

- Anbefaler å få utarbeidet en utbyggingsplan (helhetlig plan), som legger føringer for hvordan den enkelte seksjonseier kan bygge på. Der kan det legges føringer for utforming, vindusstørrelse, materialvalg og kvaliteter osv. Ifølge Nohr vil det kunne gi muligheter for samlet større utnyttelsesgrad (m²), enhetlig utseende og forutsigbart fremtidig vedlikehold. En vedtatt utbyggingsplan vil også ifølge Nohr gjøre det langt enklere for nye seksjonseiere å bygge på etter hvert som det måtte ønskes.
- Anbefaler å tenke langsiktig i slik saker.
- Ber Styret avklare hvem som har ansvar for vedlikehold av nye tilbygg

OBOS v/Ulf Arnesen

- Stiller spørsmål ved om det er riktig at noen skal få andres del av utnyttelsesgraden, og hvem som skal ha vedlikeholdsansvaret for denne tilleggsdelen
- Påpeker at løsningen vil innebære at man får naboen tettere innpå seg

Boligportalen as v/Kjell Guttulsrød

- Mener sameiet bør ha en helhetlig plan. Når det gjelder fordelingen av resterende utnyttelsesgrad mener Guttulsrød at man kan evt. frasi seg sin andel eller selge den. Han ba også Styret ta kontakt med utførende arkitekt (HRTB)

HRTB

Boligene på Nordviken B8 er tegnet av HRTB Arkitekter. Vi ba om deres synspunkt på Reistads ønske om tilbygg samt tanker om fordeling av gjenværende utnyttelsesgrad. Arkitekt Ruth Marie Farnes skrev følgende til styret: «*Det er vanskelig for oss å sette stopper*

for denne type ombygginger dersom kommunen godtar det, men det er et ganske stort areal i forhold til enhetens størrelse. Skal en tillate ombygging bør det være en helhetlig plan. En helhetlig plan vil antageligvis ikke godta en så stor utnyttelse på tomten.»

Nemi forsikring

Bosomeiet har fellesforsikring av bygningsmassen hos Nemi forsikring. Styret stilte følgende spørsmål: *En av våre beboere ønsker å bygge ut sin stue med 12kvm. Dette innebærer at en større del av veggene vil bli felles med nærmeste nabo. Er det noen bestemmelser i forsikringssammenheng som sier noe om hvem som står ansvarlig om det skulle skje noe med bygningsmassen i etterkant. Evt. andre ting den beboeren som bygger ut eller vi som bosameie må ta høyde for hvis slike endringer blir innvilget?*

Svar fra Nemi: *Forsikringen i Nemi dekker ikke utbedring av håndverkerfeil, ei heller evt. følgeskader av dette. Dvs. at dersom det skulle påføre bygningsmassen skade vil ikke forsikringen dekke det i de fleste tilfeller, men håndverkernes ansvarsforsikring vil kunne være aktuell.*

Konklusjon

Anbefalinger om en helhetlig plan/utbyggingsplan går igjen hos de fleste vi har forhørt oss med. Hvordan denne skal utformes og hva som ligger i den for oss som sameie er en prosess styret mener vi bør prioritere. En konkretisering av en slik plan er ikke noe styret kan gjøre uten innspill fra sameiets beboere. Vi bør tette på hverandre og utforminger som er gjort av utførende arkitekt er ikke tilfeldige, men har en funksjon. Styret mener det er viktig at sameiet lytter til alle berørte i en eventuell tilbygg/påbyggssak når dette skal stemmes over ved årsmøte.

Vi har oppfattet at det i saken om Reistads ønske om tilbygg ikke er positivt mottatt av nærmeste nabo av begrunnelser ref. Lutnæs saksfremlegg. Styrets ansvar er å ivareta både den enkelte, men også sameiet som helhet. Endringer av boligens utforming og tilslutning til andre kan få konstruksjonsmessige konsekvenser og også oppleves som at man kommer tettere på hverandre. Avgjørelser vi som sameie tar vil kunne skape presedens og vi må tenke oss om i hvilken grad vi ønsker at sameiets areal skal bygges ut.

Ved ønske om tilbygg kan dette kun innvilges med 2/3-flertall ved årsmøte/ekstraordinær generalforsamling og som beboer har man krav på å få sin sak tatt opp til avstemming. Dere må ta stilling til Reistads ønske om tilbygg. Om flertallet gir sin støtte i saken vil det være naturlig å tenke at løsningen måtte inngå som del av sameiets helhetlig plan på sikt. Det vil da også være nødvendig å få en avklaring omkring ansvarsforhold av tilbygget.

Det er vanlig at sameier med tilsluttende hager defineres som fellesareal, men at den enkelte beboers bruksområde av arealet defineres av en hekk/gjerde etc. slik som her. I sammenhenger der fellesarealet/hagene har en mer udefinert karakter kan det være hensiktsmessig å reseksjonere og deretter tinglyse hvilken del av fellearealet som eies av den enkelte, men i vårt tilfelle vil sannsynligheten for at området blir foreslått brukt på annen måte en privat hage være så liten at styret ser på det som unødvendig å skulle ha en utgift med å seksjonere området på nytt. Dette var også anbefalingen fra Obos da vi forhørte



oss om vårt tilfelle og hvordan hagene har tydelig oppdeling. Det vil allikevel i situasjoner med tilbygg/påbygg være nødvendig å reseksjonere den delen av hagen som bygges på fordi det tar av fellesskapets areal. Om vi allikevel skulle ønske å sikre oss mot forslag som gjør at hagene skulle kunne benyttes på annen måte kan dette tydeliggjøres i vedtektene.

Videre prosess

6.mai vil det være et informasjonsmøte der man kan stille spørsmål. Selve avstemmingen vedrørende helhetlig plan og ønsker om tilbygg og reseksjonering gjøres i digitalt årsmøte fra 25.mai – 1.juni.

Med vennlig hilsen

Anne Katrine Topp og Thomas Moen



Sak 6

Valg av tillitsvalgte og andre verv.

De kandidatene som er på valg finner dere i listen under. Se vedlegg for ytterligere informasjon om komiteenes sammensetning. De som ikke er på valg står oppført i vedlegget.

Innstilling

Styret foreslår å vedta valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 2 år

Alf Sigurd Solberg

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Harald Oustad

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Åsa Brynildsrud

Tina Thorsen

Valg av 1 Valgkomite Velges for 2 år

Åsa Brynildsrud

Valg av 2 Utvendig vedlikehold Velges for 2 år

Frode Ekeberg

Jan Erik Multhagen

Valg av 1 Arrangement Velges for 2 år

Marit Halland



Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2021.pdf



Valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2021

Til Sameiemøtet som avvikles i 2021 fremmer sameiets valgkomite nedenstående forslag til valg av tillitsvalgte for den kommende årsmøteperioden. Valgkomiteen har innen frist for frasingelse av verv, 16.04., mottatt frasingelse av verv fra styreleder Thomas Moen, styremedlem Anne Katrine Sveen Topp, vara til styret Camilla Lyng og Helge J Bjørnstad.

Komite for arrangement Nina Lindby-Aas og Line Bjørnstad.

Ut over dette foreligger det ingen frasingelser innen angitt dato. Valgkomiteen har lagt til grunn at de som er på valg, men ikke har frasagt seg vervet, også aksepterer gjenvalg. Nye kandidater er forespurgt og har akseptert.

Antall medlemmer i komite for utvendig vedlikehold og for arrangement er begge redusert med en.

STYRET

Alf Sigurd Solberg Styreleder Velges for 2 år

Harald Oustad Velges for 2 år

Trond Lutnes Ikke på valg

Vara til styret:

Åsa Brynildsrud velges for 1 år

Tina Thorsen velges for 1 år

KOMITE FOR UTVENDIG VEDLIKEHOLD:

Jan Erik Multhagen – gjenvelges for 2 år

Frode Ekeberg – gjenvelges for 2 år

Grethe Berg - ikke på valg

Kjell Arne Søby - ikke på valg

Komiteen konstituerer seg selv.

KOMITE FOR ARRANGEMENT:

Åse Langli – ikke på valg

Torill Solbakken – ikke på valg

Marit Halland - velges for 2 år

Komiteen konstituerer seg selv.

Valgkomite

Stein Hallem - ikke på valg

Åsa Brynildsrud - gjenvelges for 2 år

Roar Fretheim - ikke på valg

Komiteen konstituerer seg selv

Hilsen Valgkomiteen



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

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.