



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Eli Stræte
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, 19.08.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 339 026	2 205 383
Sum inntekter		2 339 026	2 205 383
Kostnader			
Lønnskostnad		258 479	187 026
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 071	18 071
Annen driftskostnad		2 047 988	2 057 868
Sum kostnader		2 324 538	2 262 965
Driftsresultat		14 488	-57 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22	1 950
Sum finansinntekter		22	1 950
Annen finanskostnad		62	1 454
Sum finanskostnader		62	1 454
Netto finans		-40	496
Ordinært resultat før skattekostnad		14 448	-57 086
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 448	-57 086
Årsresultat		14 448	-57 086
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 448	-57 087
Sum overføringer og disponeringer		14 448	-57 087



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 152	57 223
Sum varige driftsmidler		39 152	57 223
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 152	57 223
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 562	71 374
Sum fordringer		58 562	71 374
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		252 069	247 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		252 069	247 270
Sum omløpsmidler		310 631	318 644
SUM EIENDELER		349 783	375 867

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		254 713	240 265
Sum opptjent egenkapital		254 713	240 265
Sum egenkapital		254 713	240 265
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		65 886	69 035
Skyldige offentlige avgifter		12 567	11 758
Annen kortsiktig gjeld		16 619	54 810
Sum kortsiktig gjeld		95 072	135 603
Sum gjeld		95 072	135 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		349 785	375 868



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 764970

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Eli Strøte
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, 02.10.2021



Organisasjonsnr: 890 158 242
EIERSEKSJONSSAMEIET
NADDERUDVEIEN 113

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 339 026	2 205 383
Sum inntekter		2 339 026	2 205 383
Kostnader			
Lønnskostnad		258 479	187 026
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		18 071	18 071
Annen driftskostnad		2 047 988	2 057 868
Sum kostnader		2 324 538	2 262 965
Driftsresultat		14 488	-57 582
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22	1 950
Sum finansinntekter		22	1 950
Annen finanskostnad		62	1 454
Sum finanskostnader		62	1 454
Netto finans		-40	496
Ordinært resultat før skattekostnad		14 448	-57 086
Ordinært resultat etter skattekostnad		14 448	-57 086
Årsresultat		14 448	-57 086
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		14 448	-57 087
Sum overføringer og disponeringer		14 448	-57 087



Organisasjonsnr: 890 158 242
EIERSEKSJONSSAMEIET
NADDERUDVEIEN 113

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		39 152	57 223
Sum varige driftsmidler		39 152	57 223
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 152	57 223
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 562	71 374
Sum fordringer		58 562	71 374
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		252 069	247 270
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		252 069	247 270
Sum omløpsmidler		310 631	318 644
SUM EIENDELER		349 783	375 867
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	254 713	240 265
Sum opptjent egenkapital	254 713	240 265
Sum egenkapital	254 713	240 265
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	65 886	69 035
Skyldige offentlige avgifter	12 567	11 758
Annen kortsiktig gjeld	16 619	54 810
Sum kortsiktig gjeld	95 072	135 603
Sum gjeld	95 072	135 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	349 785	375 868



Organisasjonsnr: 890 158 242
EIERSEKSJONSSAMEIET
NADDERUDVEIEN 113

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.75

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere



Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Es Nadderudveien 113

Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Es Nadderudveien 113. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7974>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder og protokollvitne
3. Årsberetning og årsregnskap
4. Budsjett for 2021
5. Fastsettelse av honorarer
6. Brannvern
7. Antall styremedlemmer som må bo i Nadderudveien 113
8. Røyking på balkongene
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Es Nadderudveien 113

Harald Thomas Endresen

Volha Aliferovich

Tone Grinde



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten sameiermøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Vedlegg

1. Informasjon om årsmøte.pdf



Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Es Nadderudveien 113 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 18.06
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 23.06

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Es Nadderudveien 113 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 18.06 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 23.06.

Selskapsnummer: 7974 **Selskapsnavn** Es Nadderudveien 113

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av møteleder og protokollvitner:

Valg av møteleder og minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt. Det foreslås at styreleder Harald Thomas Endresen leder møtet, og at Tone Grinde underskriver protokollen sammen med møtelederen.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Budsjett for 2021

Budsjettet tas til etterretning.

For	
-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Saker til behandling:**

Saksfremstilling: Se vedlagte informasjon fra styret om brannvern.

Forslag til vedtak: Informasjonen tas til orientering

For	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------

Saksfremstilling: Antall styremedlemmer som må bo i Nadderudveien 113

Forslag til vedtak: Jeg foreslår at vi inntar i vedtektene for sameiet at minst 2 av 3 styremedlemmer må ha reel bopel i Nadderudveien 113.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Saksfremstilling: Røyking på balkongene

Forslag til vedtak: Oppdatere husordensreglene med røykeforbud på balkongene.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
------------	--------------------------	------------	--------------------------

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Patrick Santos Sørås	<input type="checkbox"/>
Varamedlem	Anders Helø	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



Sak 2

Valg av møteleder og protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet.

Styrets innstilling

Det foreslås at styreleder Harald Thomas Endresen leder møtet, og at Tone Grinde underskriver protokollen sammen med møtelederen.

Forslag til vedtak 1

Harald Thomas Endresen velges til møteleder.

Forslag til vedtak 2

Tone Grinde velges til å underskrive protokollen sammen med møtelederen.



Sak 3

Årsberetning og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiermøtet skal behandle styrets årsberetning og styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår, jf. vedtektenes § 10.

Styrets innstilling

Det foreslås at styrets årsberetning og årsregnskap godkjennes og at årets resultat (overskudd) på kr 14.448 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsberetning og årsregnskap godkjennes.

Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf



Årsberetning

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte som ble avholdt digitalt 22. juni – 30. juni 2020, har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Harald Thomas Endresen	Eiksveien 51
Styremedlem	Olga Aliferovich	Nadderudveien 113
Styremedlem	Tone Grinde	Nadderudveien 113
Varamedlem	Simon Killi	Ringstabekkveien 124

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

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

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

Gårds- og bruksnummer:

20 156

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet eier vaktmesterleiligheten U0109, som er seksjon nr. 9.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Eierseksjonssameiet er tilknyttet avdeling Asker & Bærum, og fast forvaltningskonsulent er Øyvind Rønning. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Flattum & Co A/S.

Styrets arbeid

Styret har siden august 2020 avholdt 7 styremøter. Styrets tre faste medlemmer har deltatt i møtene. Styret har ivaretatt ordinær drift og vedlikehold, samt oppfølging av mandat fra ekstraordinært sameiermøte i 7. oktober 2020 om videre arbeid med utbygging på eiendommen.

Hjemmeside

Fra april 2019 har sameiet brukt Vibbo, en løsning levert av OBOS. Vibbo (med innlogging) er forbeholdt seksjonseiere i Nadderudveien 113, og gjør det mulig å dele intern informasjon. Hjemmesiden er en kanal for løpende kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne. Styret publiserer meldinger/nyheter til beboere, nøkkeldata om sameiet, kontaktinformasjon og oppdatert oversikt over solgte seksjoner mv.

Vedlikehold

Styret følger opp løpende vedlikehold og vedlikeholdsplanen. Styret har bedt om tilbud på tilstandsrapport på rørsystemet. Det er igangsatt rensing av takrenner.



Det har vært forsterket renhold av korridorer og fellesarealer i forbindelse med covid-19. Styret har fått flere henvendelser om fukt i leiligheter på grunn av kondens. Styret understreker at begge ventilene må være åpne for at naturlig avtrekk skal fungere. Styret påpeker også at det lønner seg å lufte jevnlig for å unngå kondens og fuktproblemer. Porttelefonene har blitt skiftet ut. Det viste seg at mange porttelefoner var ødelagt som følge av oppussing og at porttelefonen var demontert i den forbindelse. Styret understreker at porttelefonene ikke må frakobles uten at dette skjer ved bruk av autorisert installatør.

Brannsikring

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

Dugnad

Våren 2021 har det ikke vært gjennomført dugnad som følge av situasjonen med covid-19. Styret vurderer å gjennomføre en dugnad høsten 2021. Da vil det også bli bestilt container.

Henvendelser fra seksjonseiere

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

Vaktmester

Toplica Vukovic er ansatt som vaktmester. Han ivaretar daglig drift, renhold i fellesarealer og løpende vedlikehold i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesteren har utført forsterket renhold siden mars 2020 som del av sameiets smitteverntiltak. Styret har daglig/ukentlig kontakt med vaktmesteren, og anser samarbeidet som svært godt. Vaktmester har fri bolig, som innberettes til skatteetaten.

Garasjer og parkering

Det er ti garasjeplasser i sameiet. Ni plasser disponeres av beboere, og én garasje er redskapsbod med oppbevaring av blant annet plenklipper/snøfreser. Pris per måned for garasjeplass er 350 kroner. Seksjonseiere kan stå på venteliste for plass. Sameiet har faste markparkeringsplasser til disposisjon/reservasjon for seksjonseiere. Parkeringsreservasjon tilbys til månedspris 150 kroner.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Sparebank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 14299836. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Seksjonseiere som melder skade som ikke dekkes av forsikringen, må dekke sameiets kostnader forbundet med undersøkelse av skaden. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Balkonger

På ekstraordinært sameiermøte 7. oktober 2020, fikk styret mandat til å innhente pris på innglassing av balkongene. Styret har jobbet med saken, og hadde avtale om befarig med selskapet Balco AS. Dette har ikke latt seg gjennomføre på grunn av covid-19.



Es Nadderudveien 113

Utbyggingssaken

Styret har videreført samarbeidet med ABBL. ABBL har sendt inn uttalelse i forbindelse med rulleringen av kommuneplanens arealdel. Styret legger opp til et fysisk møte til høsten hvor boligutviklingssaken vil bli tema.

Styrets innstilling:

Styrets årsberetning tas til etterretning.



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 2 339 026.

Dette er kr 55 026 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene fra september 2020.

Andre inntekter består i hovedsak av tilbakeføring av gamle gjeldsposter.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 324 538.

Dette er kr 149 637 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere fyringskostnader og konsulentkostnader.

Resultat

Årets resultat på kr 14 448 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 215 561.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 240 000 til generell drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjett for 2021 lagt til grunn en økning på 3 % for vann og avløpsgebyret. Renovasjonsgebyret økes med 2,86%. Feiegebyr belastes etter tilsyn/antall piper.

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 13 721. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Es Nadderudveien 113.

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.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 298 996	2 181 648	2 300 400	2 347 200
Vaskeri		22 225	22 914	23 000	25 000
Andre inntekter	3	17 805	821	44 400	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 339 026	2 205 383	2 373 800	2 372 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-158 479	-87 026	-89 000	-60 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-90 000
Avskrivninger	14	-18 071	-18 071	-18 000	-18 000
Revisjonshonorar	6	-8 144	-13 063	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-103 088	-100 183	-104 200	-105 000
Konsulenthonorar	7	-70 849	-83 908	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-373 780	-205 422	-500 000	-400 000
Forsikringer		-84 171	-95 104	-98 500	-98 000
Kommunale avgifter	9	-406 063	-365 802	-406 775	-411 660
Energi/fyring	10	-601 017	-667 418	-680 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-339 444	-465 590	-340 000	-345 000
Andre driftskostnader	11	-61 433	-61 379	-40 000	-40 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 324 538	-2 262 966	-2 484 475	-2 355 660
DRIFTSRESULTAT		14 488	-57 583	-110 675	16 540
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	22	1 950	0	0
Finanskostnader	13	-62	-1 454	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-40	496	0	0
ÅRSRESULTAT		14 448	-57 087	-110 675	16 540
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-57 087		
Til opptjent egenkapital		14 448	0		



Es Nadderudveien 113

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	39 152	57 223
SUM ANLEGGSMIDLER		39 152	57 223
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 230	7 150
Forskuddsbetalte kostnader		48 142	64 224
Andre kortsiktige fordringer	15	7 190	0
Driftskonto OBOS-banken		249 774	244 975
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 295	2 295
SUM OMLØPSMIDLER		310 632	318 644
SUM EIENDELER		349 784	375 867
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		254 713	240 265
SUM EGENKAPITAL		254 713	240 265
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 150	14 368
Leverandørgjeld		65 886	69 035
Skyldige offentlige avgifter	16	12 567	11 758
Annen kortsiktig gjeld	17	10 469	40 442
SUM KORTSIKTIG GJELD		95 071	135 603
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		349 784	375 867
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 06.06.2021

Styret i Eierseksjonssameiet Nadderudveien 113

Harald Thomas Endresen /s/

Volha Aliferovich /s/

Tone Grinde /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 257 096
Garasje	33 600
Parkering	12 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 303 296

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-3 600
Garasje	-700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 298 996

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Gamle gjeldsposter tilbakeført	17 805
SUM ANDRE INNETEKTER	17 805



NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-105 673
Påløpte feriepenger	-10 779
Fri bolig	-53 560
Naturalytelser speilkonto	53 560
Arbeidsgiveravgift	-38 072
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	629
Yrkesskadeforsikring	-4 584

SUM PERSONALKOSTNADER **-158 479**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

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

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 144.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-56 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-14 599

SUM KONSULENTHONORAR **-70 849**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-247 357
Drift/vedlikehold VVS	-49 063
Drift/vedlikehold elektro	-2 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 768
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-20 438
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 363
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 116
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-3 300
Egenandel forsikring	-10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-373 780**



Es Nadderudveien 113

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-176 447
Feieavgift	-3 738
Renovasjonsavgift	-225 879
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-406 063

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-41 974
Olje	-559 043
SUM ENERGI / FYRING	-601 017

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 300
Container	-17 423
Driftsmateriell	-11 150
Lyspærer og sikringer	-2 147
Trykksaker	-7 260
Andre kontorkostnader	-1 892
Telefon, annet	-151
Porto	-6 557
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 422
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-6 958
Bank- og kortgebyr	-5 789
Velferdskostnader	616
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-61 433

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	147
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-125
SUM FINANSINNTEKTER	22

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-62
SUM FINANSKOSTNADER	-62



Es Nadderudveien 113

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Gressklipper

Tilgang 2018	90 353	
Avskrevet tidligere	-33 130	
Avskrevet i år	-18 071	
		39 152
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		39 152

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER -18 071

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 190
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	7 190

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-2 295
Skyldig arbeidsgiveravgift	-10 272
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-12 567

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-10 469
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-10 469



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.

Garasjer og parkering

Det er ti garasjeplasser i sameiet. Ni plasser disponeres av beboere, og én garasje er redskapsbod med oppbevaring av blant annet plenklipper/snøfreser. Pris per måned for garasjeplass er 350 kroner. Seksjonseiere kan stå på venteliste for plass.

Sameiet har faste markparkeringsplasser til disposisjon/reservasjon for seksjonseiere. Parkeringsreservasjon tilbys til månedspris 150 kroner.

Nøkler

Styret har innhentet opplysninger fra samtlige seksjonseiere om hvilke nøkler de besitter til felles inngang, vaskeri og boder (nøkkelnumrene). Nøkler det ikke er redegjort for, er blitt svartelistet i systemet. Styret har dermed fått god kontroll over hvem som har adgang til bygningen.

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

Budsjett for 2021

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiermøtet skal behandle veiledende budsjett for kalenderåret, jf. vedtektenes § 10.

Styrets innstilling

Veiledende budsjett fremgår av samme dokument som årsregnskapet, se høyre kolonne.

Forslag til vedtak

Budsjettet tas til etterretning.



Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Ifølge vedtektenes § 10 skal godtgjørelse til styret vedtas av sameiermøtet.

Godtgjørelsen gjelder forrige styreperiode (fra juni 2020 til juni 2021).

Styrets innstilling

Samlet godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90.000 som fordeles med kr 30.000 til hvert styremedlem.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90.000



Sak 6

Brannvern

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlagte informasjon fra styret om brannvern.

Forslag til vedtak

Informasjonen tas til orientering.

Vedlegg

1. Brannvern.pdf



Informasjon om brannvern fra styret

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

Slokkeutstyr

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

Vedlikehold av husbrannslange

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

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

Vedlikehold av brannslukkeapparater

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

Profesjonell kontroll

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

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

Tilleggsslokkemidler

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

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



Alle må ha røykvarsler

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

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

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

Slik plasserer du røykvarsleren riktig

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

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

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

Test hver måned

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

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

Bytt batteri hvert år

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

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

Levetid på røykvarslere

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



Sak 7

Antall styremedlemmer som må bo i Nadderudveien 113

Forslag fremmet av: Arne Christensen

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Flertallet i styret må ha inngående kjennskap til forholdene i sameiet for å kunne ivareta styrets viktigste oppgave, nemlig: VEDLIKEHOLD OG DRIFT AV EIENDOMMEN,- en eiendom som nå virkelig er blitt tilårskommen. I styrets oppgave inngår også hyppige/daglige kontakter med VAKTMESTER. Viktigst av alt er å påse at eiendommens HMS-regler (Helse, Miljø og Sikkerhet) blir fulgt. Det er jo beboerne og vaktmester som vet "hvor skoen trykker" i slike saker.

Styrets innstilling

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

Styrets innstilling er at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at vi inntar i vedtektene for sameiet at minst 2 av 3 styremedlemmer må ha reel bopel i Nadderudveien 113.

Sak 8

Røyking på balkongene

Forslag fremmet av: Christina Ospina

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det hadde vært fint at saken om RØYKING tas igjen på møtet - at endelig kunne bli gjort noe positivt i den forbindelse - og at beboerne kan bidra til et godt bomiljø, inkludert de som røyker.

Jeg også benytter anledningen for å takke dere, fordi jeg ser at administrasjonen har gjort en stor del positive forandringer som var i "stand by" før: bygningen og terrasser ble malt, nå har vi ny porttelefoner, etc. Personlig, er jeg veldig fornøyd med det og deres jobb. Men det er fremdeles en sak som vi som IKKE RØYKER har strevet - og har prøvd å ordne for noen år. Det var en periode når Elisabeth var her, at ble nevnt at de skulle bli forbudt å røyke - og det ble mindre røykt i nevnte perioden. Men til slutt ble det plutselig beskjed at styret kunne ikke forbudt det, siden det er ikke noe stipulert i loven som indikerer dette. Jeg har undersøkt litt videre om det - og tror at Harald vet om det som advokat - og at flere bygninger har blitt røykfri sone, at styret kan ta en slik avgjørelse basert på helseskade. Det er åpenbart og bekreftet at passiv røyking er tilsvarende dårlig og kan få samme skade som for de som skade selv ved aktiv røyking.

Det har blitt bedt i flere møter at de som røyker tar hensyn, noe som IKKE FUNGERER, de fleste som røyker ser ut at ikke tar hensyn. Jeg har selv prøvd å ordne dette - og snakke direkte med noen av de som jeg vet røyker her. I tilfelle, ble det en åpen dialog og jeg har sett at det har blitt litt forandringen. Men i andre tilfeller, har jeg fått klart beskjed (selv om jeg har på en hyggelig og respektfull måte bedt om hensyn i det forholdet, slik svar som jeg har fått bl.a. er at "det har ikke kommet beskjed fra styret om at man har ikke lov å røyke og hvis det kommer en slik beskjed, skal stoppe å gjøre det, men hvis ikke kommer det, skal fortsette å røyke".

Jeg ønsker ikke å anklage noen her, fra min del - er ikke noe personlig mot andre folk, men fakta om <røyking og skade dette medfører>, det spiller ingen rolle hvem gjør det. Jeg har god relasjon med naboene mine og hvis det har kommet eventuelt en ting eller en annen, har jeg alltid ordet dette med respekt, hensyn og empati. Det ser ut at løsning er i styret sine hender!

Jeg har prøvd å være fleksibel, og forstår at hvis det hadde vært fra tid til tid, man kan tilpasse seg. Uheldigvis, kommer det veldig ofte - kompulsiv røyking -, hver halv time / time og i helgen eller fester er enda verre! Man kan ikke sitte i terrassen og tar en pause i fred eller drive med hagearbeid. grille uten at man blir forstyrret, fordi det er konstant røyking her! Det er ikke bare på terrassen, noen ganger når det blir så ille, syver inn røyking i ventiler. Så selv om man stenge døra fra terrassen og vinduet får du det inne også! Ikke riktig! Vi som ikke røyker har også rettigheter her, det er ikke oss som gjør skade...Samme skjer ved inngangen, veldig ofte er forferdelig lukt av sigarett.

- Hvorfor kan vi ikke, som ikke røyker, har vinduet eller dør åpen for å få frist luft og ventilasjon uten å bli begrenset? Bare fordi noen få tar ikke hensyn? Hvorfor kan de ikke



forstår at den "vicious circle" ødelegge atmosfæren og fred for andre beboerne? Som sagt, jeg har prøvd å ordne dette på en sivilisert måte, om noen forstår går greit, men det er andre som ikke tar hensyn eller ta dette på alvor. Spesielt nå i koronatider, er flere som er hjemme, hjemmekontor, permisjoner, restriksjoner og i tillegg, kan man ikke ta en pause i fred i terrassen. Det er dårlig for helse, jeg respekterer at det er vokse mennesker som kan bestemme at de skader selv, men det også skade andre, den < kompulsive røyking > blir et problem for mange andre her i bygningen!

Jeg vet at jeg ikke er det eneste som er lei av denne situasjonen, det er flere som strever med det og ønsker å ta en slutt i denne saken! Jeg ønsker at denne saken kan bli tatt på alvor og at endelig vi kan ha et hyggelig og sunt sted for felles velvære!

Styrets innstilling

Styret mener at forslaget bør vedtas. Hvis sameiermøtet vedtar forslaget, vil styret endre husordensreglene og forby røyking på balkongene.

Forslag til vedtak

Oppdatere husordensreglene med røykeforbud på balkongene.



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styremedlem Velges for 2 år

Patrick Santos Sørås

Han har meldt interesse for å sitte i styret. Han bor i Nadderudveien 113.

Valg av 1 Varamedlem Velges for 2 år

Anders Helø

Han bor i Nadderudveien 113 og har eid leiligheten i ca. 15 år. Han har tidligere vært engasjert i sameiets referansegruppe for mulig utbygging av Nadderudveien 113.



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.



Til årsmøtet i Sameiet Nadderudveien 113

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Nadderudveien 113 sitt årsregnskap som viser et overskudd på k. 14.448. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultat for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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.

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS
Adresse: St. Olavs gate 25, NO-0166 Oslo
Organisasjonsnummer/revisornummer:
Foretaksregisteret NO 894934352 MVA

E-mail: post@flattum.no
Web: www.flattum.no
Medlemskap: Den norske Revisorforening
Norges Autoriserte Regnskapsføreres Forening

Telefon: +47 22 98 21 20
Internasjonal forbindelse:

INDEPENDENT MEMBER



Styrets og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

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

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 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 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 øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

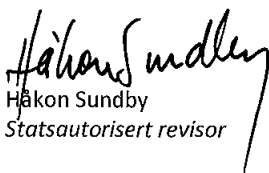
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 16.juni 2021

Revisjonsfirmaet Flattum & Co AS


Håkon Sundby
Statsautorisert revisor