

Sameiet Nadderudlia
ÅRSMØTE 2022
Innkalling – Årsmelding - Årsregnskap

Tid: kl 18.00

Sted: Digitalt møte via Zoom



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS
Sandakerveien 64
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon 22 12 23 40
E-post firmapost@obf.no



Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å være med på ordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. Eiers ektefelle, samboer eller annet medlem av eiers husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer og forretningsfører har rett til å være til stede på ordinært årsmøte og til å uttale seg. Det samme gjelder revisor og leietakere.

En eier kan ta med en rådgiver. Rådgiveren kan bare uttale seg dersom ordinært årsmøte tillater dette særskilt.

En eier kan møte med fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Fullmakt kan sendes til styret.nadderudlia@gmail.com senest innen kl 12 onsdag 08.06.2022.

NB! I borettslag er det kun tillatt å stille med én fullmakt.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn:

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinært årsmøte 2022 i Sameiet Nadderudlia onsdag 08.06.2022.

Sted, dato

Eiers navn i blokkbokstaver og signatur

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

Tilgang til møtet:

Med bakgrunn i korona-pandemien, har styret besluttet at ordinært årsmøte avholdes via Zoom.

Møtedeltager kan koble seg opp på følgende to måter:

1. Tilgang til møterommet via egen smarttelefon eller datamaskin ved å følge denne linken:

<https://us06web.zoom.us/j/89661711828>

Passcode: 843477

Ved bruk av mobiltelefon må zoom applikasjonen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned applikasjonen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn på telefonnummeret nedenfor. Denne løsningen anbefales dersom du ikke er kjent med eller usikker på alternativ 1.

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: Meeting ID: 896 6171 1828# og deretter

Passord: 843477# for å bli satt over til møterommet.

Gjennomføring av møtet

Møtet vil gjennomføres tilnærmet likt som et alminnelig møte. Møtedeltagerne oppfordres like fullt til å sette seg godt inn i innkallingsdokumentene i forkant. Dersom dere har spørsmål bes dette rettes til styret i god tid før møtet, for å sikre en så smidig gjennomføring av møtet som mulig.

Møtedeltagerne oppfordres videre til å respektere følgende kjøreregler:

1. Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter, enten digitalt eller pr telefon. Møtedeltagere som deltar digitalt bes skrive inn sitt fulle navn ved innloggingen.

2. Alle bes følge møteleders instruksjoner.

3. Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Møteleder vil gi møtedeltagerne anledning til å stille spørsmål underveis. På grunn av møteformen bes alle forsøke å holde spørsmål kortfattet og kun til agendaen.

4. Unngå bakgrunnsstøy. Benytt «mute»-knappen på mobilen, når du ikke har ordet. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Årsmøte i Sameiet Nadderudlia

Onsdag 08.06.2022 18:00

via Zoom

1. Konstituering av ordinært årsmøte 2022 i Sameiet Nadderudlia

1.1 Valg av møteleder

1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

1.3 Opptak navnefortegnelse

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Årsmelding 2021

3. Årsregnskap 2021 og Budsjett 2022

3.1 Årsregnskapet for 2021

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2022

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår en økning av styrehonoraret, honoraret har ikke vært indeksregulert eller øket på flere år. På bakgrunn av merarbeid med vedlikeholdsprosjekter de siste årene, samt at man ønsker å gjøre det mer attraktivt å delta som medlem i styret foreslås det å øke styrehonoraret til 58 000,-.

I en artikkel fra OBOS fra desember 2020 - basert på regnskapstall fra 2019 viser man til et gjennomsnittlig styrehonorar på kr 1500,- pr boenhet . De legger til at det er store forskjeller. Det kan skyldes faktorer som ulik arbeidsmengde og oppgaver i de ulike styrene, og hvilket styrehonorar som er utbetalt tidligere. Ekstern styreleder er også en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret.

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 58 000,-

4. Orientering om ladeanlegg el-bil

Per dags dato har ikke sameiet råd til å gå til innkjøp av ladeanlegg for el-bil. Fordi markedet er i rask utvikling, og behovet for ladestasjoner i vårt sameiet med 38 seksjoner ikke dekkes av de 7 ladestasjonene det er plass til på vår parkeringsplass, har styret vært i samtale med kommunen om andre løsninger, men uten hell. Kommunen tillater kun ladepunkter på vår parkeringsplass. Det gjenstår å følge opp Garasjelagets planer om ladestasjoner i garasjene og parkeringsplasser i «Garasjeveien».

På denne bakgrunn ber styret om forståelse for at vi avventer etablering av ladestasjoner i henhold til el-ladingsvedtaket fra 2021. Neste styre bør fortsette arbeidet med å finne en praktisk løsning på problemet.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om oppdatering av sameiets vedtekter

Gjeldende vedtekter er fra 1987, styret har jobbet med å utarbeide forslag til endring av vedtektene i tråd med den nye loven om sameier som trådte i kraft 1. januar 2018. Styret legger frem forslaget til nye vedtekter, disse er satt i klarspråk slik at de er lettere å forstå.

Vedlegg : eksisterende vedtekter og forslag til nye vedtekter

5.2 Forslag fra styret om oppdatering av fasaderetningslinjer

Vedlagt forslag til oppdaterte fasaderetningslinjer

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

På valg: Nina Fonstad-Smith Aamodt

Styrets innstilling: Styreleder ønsker gjenvalg for 2 nye år for å holde i kunnskap om VA.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

På valg: Anne Stensvold

6.3 Valg av valgkomité

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Det vil ved behov bli avholdt et uformelt beboermøte hvor aktuelle saker utover det som er nevnt i innkallingen kan tas opp til diskusjon.

Vel møtt!

Oslo, 20.05.2022

Styret i Sameiet Nadderudlia

Styreleder, Nina Fonstad-Smith Aamodt
Styremedlem, Anne Stensvold
Styremedlem, Hermann Kristiansen
Styremedlem, Kjersti Tubaas
Styremedlem, Kristoffer Gedde

ÅRSMELDING

2021

ÅRSBERETNING FOR 2021
Sameiet Nadderudlia

Sted og tid: webmøte Zoom, kl.18-20

NB: Vi gjennomfører møtet på web på grunn av koronaen.

1. TILLITSVALGTE

Siden forrige årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET:

Leder:	Nina Fonstad-Smith Aamodt (39B)
Styremedlem:	Anne Stensvold (21A)
Styremedlem:	Kristoffer Gedde (5B)
Styremedlem:	Kjersti Tubaas (7B)
Styremedlem:	Hermann Kristiansen (17B)

Anne og Nina var begge på valg i 2020. Anne vil gå ut av styret og Nina ønsker stille til gjenvalg som styreleder.

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i henhold til kontrakt. Revisjonen er utført av Flattum & Co. AS.

3. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975 488 969, med Gnr. 19 og Bnr. 607 i Bærum. Seksjonene var opprinnelig like store, og eierbrøken for hver enhet er 1/38. Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser, og forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad. Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte.

Sameiet har store utfordringer med vedlikehold, deriblant vann og avløp (VA) og takene må skiftes i løpet av de nærmeste årene (se budsjett for 2021).

SNØMÅKING

Sameiet har avtale med Vaktmesterkompaniet AS om snømåking av gjesteparkeringen ytterst i veien mot Hosleveien.

KABEL-TV

Sameiet har avtale med Telenor (t-we) som leverer kabel-tv tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange. Det er den enkelte eiers ansvar å anskaffe og montere og kontrollere utstyret.

REHABILITERING/STØRRE VEDLIKEHOLD

2021	Bytte av vann og avløp for rekke 2, N. 9A-13B (fra kum ved 9A til kum mellom rekke 2 og 3). Utført av NRC Gravco.
2021	Drenering og skifte av VA i rekke 3, N. 15A-19B. Utført av NRC Gravco.
2021	Skifte av bekledning og vann/vindskier samt malt rekke 7 og rekke 2. Utført av Fjellaasheim.

4. FORSIKRINGER

Styret har avtale med Gjensidige gjennom Sjøberg og Partners, med polise nummer 89529795.

Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Kontakt deretter Gjensidiges skadebehandlere for OBFs boligselskap: bbl.ost@gjensidige.no, med kopi til styret.nadderudlia@com.no og klient@obf.no hvor boligselskap, navn, adresse og skadeforløp kommer frem.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte sameier plikter selv å tegne innboforsikring.

5. OVERDRAGELSER AV SEKSJONER

Det ble i 2021 gjennomført overdragelser av 5 seksjoner.

Eiendomsoverdragelser i 2021:

- Nadderudlia 7 A solgt 11.10.2021
- Nadderudlia 27 B solgt 28.09.2021
- Nadderudlia 15 A solgt 17.08.2021
- Nadderudlia 41 B solgt 12.04.2021
- Nadderudlia 25 B solgt 02.02.2021

6. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 møter.

Vann og avløp (VA)

Styret gjennomførte rørinspeksjon, for å kartlegge tilstanden på VA for de resterende rekkene. Denne kartleggingen skulle legge føringer for videre utskiftning av VA. Ut i fra denne inspeksjonene så ble det bekreftet at vedlikehold må gjennomføres grunnet alder og tilstand.

Styret har vedtatt å skifte VA i rekke 4 og 5 i 2023, fordi det er felles vannledning og det er derfor økonomisk hensiktsmessig å gjøre disse samtidig. Rekke 6, 7 og rekke 1 vi styre regne på om vi vil kunne gjennomføre i 2025, men dette er planen.

Drenering og skifte av VA – N. 15A – 21B

Arbeidene startet opp i begynnelsen av november 2021 av NRC Gravco. Underveis har de støtt på vanskelige grunnforhold, varierende stand på grunnmurer og håndverkermangel som har påvirket fremdriften i stor grad.

Skifte av vindskier

Jobben med skifting av vindskier, kledning på gavlsvegger i syd, og enkelte råtne bord fortsatte høsten 2021 og rekke 2 og 7 ble tatt. Graden på vedlikeholdsbehovet er noe forskjellig. På rekke 7 ble det byttet vindskier, gavlsvegg og enkelte råtne bord. Jobben på rekke 2 ble noe mer omfattende da også gavlsvegger på originalbygg mellom rekkene måtte skiftes ut.

Planen for 2022 er å gjennomføre samme vedlikeholdsarbeider på rekkene 3 og 4.

Vedlikeholdsplan

Styret forsetter sitt arbeid med vedlikeholdsplanen og årshjulet.

Kabel-TV – Telenor t-we

Styret signerte reforhandlet avtale med Telenor. Den startet 1. februar 2022, hvor vi fikk levert et "venteprodukt" Komplett 360 i påvente av abonnement Frihet som kommer i løpet av første halvår. Dette er Telenor sin nye fleksible underholdning og bredbåndsordning.

Containere:

Som tidligere år har vi hatt containerne vår og høst. Høsten 2021 og våren 2022 var det containere for hageavfall.

Etablering av el-billading

I etterkant av årsmøtet i 2020 ble det nedsatt en gruppe som skulle komme med et forslag til el-bil lading. De innhentet tilbud fra to aktører med to ulike løsninger: En leieordning hvor ladeselskapet betaler infrastruktur og drifter anlegget, og en ordning hvor sameiet kjøper ladeanlegg og drifter dette helt eller delvis selv. Årsmøtet gikk inn for sistnevnte løsning. Per dags dato har ikke sameiet råd til å gå til innkjøp av ladeanlegg for el-bil. Fordi markedet er i rask utvikling, og behovet for ladestasjoner i vårt sameiet med 38 seksjoner ikke dekkes av de 7 ladestasjonene det er plass til på vår parkeringsplass, har styret vært i samtale med kommunen om andre løsninger, men uten hell. Kommunen tillater kun ladepunkter på vår parkeringsplass. Det gjenstår å følge opp Garasjelagets planer om ladestasjoner i garasjene og parkeringsplasser i «Garasjeveien».

På denne bakgrunn ber styret om forståelse for å utsette el-ladingsvedtaket fra 2021. Neste styre bør fortsette arbeidet med å finne en praktisk løsning på problemet.

Vedtektene - oppdater

Gjeldende vedtekter er fra 1987, styret har jobbet med å utarbeide forslag til endring av vedtektene i tråd med den nye loven om sameier som trådte i kraft 1. januar 2018. Styret legger frem forslaget om nye vedtekter, disse er satt i klarspråk slik at de er lettere å forstå.

7. BEMERKNINGER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Regnskapet er ført i henhold til regnskapslovens bestemmelser for små og mellomstore foretak og basert på fortsatt drift.

Inntektene i 2021 var totalt på kr. 4 282 290,-

Utgiftene i 2021 var totalt på kr. 2 445 649,-

Resultatet av driften for 2021, inklusive finansielle inn- og utbetalinger, gir et overskudd på kr 3 077 246,-.

Overskuddet for 2021 foreslås overført til udekket tap.

Etter avdrag på lån er den positive endringen av disponible midler kr 1 332 398,-.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld og finansielle stilling. Resultatet fremstår bedre enn det som er reelt, på grunn av dreneringen i rekke 3 med de ekstraordinære innbetalingene. Kostnadene for dette kommer først i 2022.

Styret har ikke kjennskap til forhold som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske situasjon som ikke fremgår av resultatregnskapet og balanse.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapets avslutning som er viktige for å bedømme sameiets økonomiske stilling.

Styret er av den oppfatning at grunnlaget for fortsatt drift er til stede og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

8. KOSTNADSUTVIKLING FOR 2022

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i år 2022. Tallene er vist som egen kolonne (budsjettall) ved siden av driftsoversikten. Oversikten gir et forventet resultat på kr - 2 024 228,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer for 2022 som foreligger.

Bærum, den 24. mai 2022

I styret for Sameiet Nadderudlia

Nina Fonstad-Smith Aamodt
Styreleder

Kjersti Tubaas
Styremedlem

Kristioffer Gedde
Styremedlem

Hermann Kristiansen
Styremedlem

Anne Stensvold
Styremedlem

ÅRSREGNSKAP 2021

Årsregnskap 2021 - Resultat

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	4 282 290	2 168 262	1 824 000	1 718 128
Sum		4 282 290	2 168 262	1 824 000	1 718 128
Nedskrivning av IN innbetalinger		1 468 080	0	0	0
Sum andre inntekter		1 468 080	0	0	0
Sum		5 750 370	2 168 262	1 824 000	1 718 128
Forretningsførsel og revisjon	2	59 258	60 726	59 500	60 000
Lønn og honorarer	3	41 076	41 076	41 076	66 178
Vedlikehold	4	1 884 079	251 005	900 000	2 600 000
Eksterne tjenester	5	63 796	55 805	49 500	50 000
Kabel-tv og bredbånd		140 759	161 384	173 000	237 000
Forsikring		220 140	224 554	227 000	233 000
Andre driftsutgifter	6	36 541	33 566	27 050	22 050
Tap på krav		0	2 453	0	0
Sum		2 445 649	830 569	1 477 126	3 268 228
Driftsresultat		3 304 721	1 337 694	346 874	-1 550 100
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	7	854	981	0	0
Rentekostnad	8	240 020	293 375	268 420	220 695
Andre finansposter	9	11 691	0	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-227 475	-292 394	-268 420	-220 695
Årsresultat	10	3 077 246	1 045 299	78 454	-1 770 795
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-1 744 848	-294 815	-311 133	-253 433
Endring i disponible midler	10	1 332 398	750 484	-232 679	-2 024 228

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		71 752	39 201
Til gode av forretningsfører		78	-588
Forskuddsbetalte kostnader	12	68 302	246 934
Andre fordringer		40 705	40 183
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 646 326	1 143 221
Innestående på særvilkår		38	37
Sum omløpsmidler		2 827 200	1 468 988
SUM EIENDELER		2 827 200	1 468 988

Årsregnskap 2021 - Balanse

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020
<u>EGENKAPITAL</u>			
Egenkapital			
Annen egenkapital 1.1		-6 713 981	-7 759 280
Årets resultat	10	3 077 246	1 045 299
Sum egenkapital	13	-3 636 735	-6 713 981
<u>GJELD</u>			
Pant- og gjeldsbrev lån	11	5 830 954	7 575 802
Sum langsiktig gjeld		5 830 954	7 575 802
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		4 003	15 055
Gjeld til forvaltningsklient		147	-65
Leverandørgjeld		46 961	205 622
Skyldig off. myndigheter		2 640	2 641
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		227	227
Påløpne renter		19 314	23 421
Annen kortsiktig gjeld		559 689	360 266
Sum kortsiktig gjeld		632 981	607 167
Sum gjeld		6 463 935	8 182 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 827 200	1 468 988

Oslo 31.12.21

Styret i Sameiet Nadderudlia

Sted: _____, dato: _____

Nina Fonstad-Smith Aamodt
Styreleder

Kristoffer Gedde
Styremedlem

Kjersti Tubaas
Styremedlem

Anne Stensvold
Styremedlem

Hermann Kristiansen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
3600 Inntekter felleskostnader	1 243 968	777 936	1 244 000	1 244 000
3607 Renter og avdrag	140 554	590 064	580 000	0
3615 a konto renteutgifter fellesgjeld - IN	175 438	0	0	220 695
3616 a konto avdrag fellesgjeld og IN	194 007	0	0	253 433
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	2 521 482	760 000	0	0
3690 Andre inntekter	6 841	40 262	0	0
Sum	4 282 290	2 168 262	1 824 000	1 718 128

Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Revisjonshonorar	10 238	12 500	10 000	10 000
Forretningsførerhonorar	47 004	46 212	47 500	48 000
Annen regnskapsførsel	2 016	2 014	2 000	2 000
Sum	59 258	60 726	59 500	60 000

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
Styrehonorar	36 000	36 000	36 000	58 000
Arbeidsgiveravgift	5 076	5 076	5 076	8 178
Sum	41 076	41 076	41 076	66 178

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2020-2021.

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6602 Vedlikehold tak	38 481	0	0	0
6603 Vedlikehold fasade	318 980	0	0	0
6606 Vedlikehold oppganger	100 264	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	495 485	101 168	0	0
6615 Vedlikehold bygningsmessig	810 082	142 612	0	0
6616 Vedlikehold fellesareal	85 517	0	0	0
6630 Egenandel forsikringsskader	10 000	10 000	0	0
6641 Kontroll skadedyr	25 270	16 151	0	0
6650 Annet vedlikehold	0	0	900 000	2 600 000
6690 Andre kostnader vedlikehold	0	-18 926	0	0
Sum	1 884 079	251 005	900 000	2 600 000

Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6715 Fakturerte tjenester	16 000	200	0	0
6720 Juridisk rådgivning	0	8 000	0	0
6730 Teknisk rådgivning	0	5 250	0	0
6762 Snørydding, salt og sand	9 590	4 713	9 500	10 000
6763 Ekstra renovasjon	38 206	37 642	40 000	40 000
Sum	63 796	55 805	49 500	50 000

Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
6811 Skjema ligningsoppgaver	13 000	12 200	0	0
6825 Kopiering	592	256	0	0
6840 Abonnementer og litteratur	0	4 985	0	0
6910 Kostnader Internett	1 781	120	0	0
6940 Porto	913	1 359	0	0
7440 Kontingent HL	2 050	2 050	2 050	2 050
7720 Møtekostnader	3 439	3 090	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	3 883	4 167	0	0
7771 Lønnskjøringsgebyr OBF	1 700	1 700	0	0
7773 Gebyrer og garantier	8 336	3 150	0	0
7782 Andre bomiljøkostnader	707	0	0	0
7790 Andre driftskostnader	0	490	25 000	20 000
7799 Purregebyr/Inkassosalær	140	0	0	0
Sum	36 541	33 566	27 050	22 050

Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8050 Renteinntekt driftskonto	250	944	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	37	0	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	605	0	0	0

Note 7 - Renteinntekter

Sum	854	981	0	0
-----	-----	-----	---	---

Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8142 Lånenr 1213.70.01967	240 020	293 375	268 420	220 695
Sum	240 020	293 375	268 420	220 695

Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
8090 Andre finansinntekter	11 691	0	0	0
Sum	11 691	0	0	0

Note 10 - Disponible midler

	2021	2020
A. Disponible midler pr 01.01	861 821	111 337
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	3 077 246	1 045 299
Avdrag langsiktig lån	-1 744 848	-294 815
B. Årets endring i disponible midler	1 332 398	750 484
C. Disponible midler 31.12	2 194 219	861 821

Note 11 - Lån

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137001967
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	3.90 %
Beregnet innfridd:	01.08.2038
Opprinnelig lånebeløp:	8 200 000
Lånesaldo 01.01:	7 575 802
Avdrag i perioden:	1 744 848
Lånesaldo 31.12:	5 830 954
Saldo 5 år frem i tid:	4 493 179
Andelssaldo 01.01:	0
Innbetalt IN i perioden:	1 468 080
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	33 803
Andelssaldo 31.12:	1 434 277
Sum pantegjeld for lån:	7 265 231

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137001967	30	191 190	5 735 700
	1	95 245	95 245

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2021	Regnskap 2020
1730 Forskuddsbetalte kostnader	40 102	46 562
1742 Forskuddsbetalt forsikring	28 200	200 372
Sum	68 302	246 934

Note 13 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn sameiets gjeld grunnet låneopptak. Det vil i årene fremover bli innkalt tilstrekkelig med midler til å betjene sameiets lån gjennom felleskostnadene.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Nadderudlia.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Nadderudlia

Styreleder	Nina Fonstad-Smith Aamodt (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Hermann Kristiansen (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Kjersti Tubaas (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Anne Stensvold (sign.)	30.05.2022
Styremedlem	Kristoffer Gedde (sign.)	30.05.2022

VEDLEGG

VEDTEKTER
for
SAMEIET NADDERUDLIA

vedtatt på Sameiermøte tirsdag den 13. oktober 1987., med endringer vedtatt 30. mars 2004

I. Om sameiet

1. Eiendommen Nadderudlia, gnr. 19, bnr. 607 i Bærum er et sameie, - bestående av 38 like store eierseksjoner (sameieparter).

Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av bruksenhetenes innbyrdes verdi.

Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon (sameiere).

2. Hver seksjon (sameiepart) gir eksklusiv bruksrett til en del (fjerdedel, eller sjettedel) av et vertikaldelt hus med tilliggende tomteareal. Det hus og det tomteareal som den enkelte sameier disponerer, fremgår av vedlagte liste med tilhørende kart.

Sameierne i fellesskap har bruksrett til de arealer som ikke er underlagt eksklusiv bruksrett.

3. En del av husene har fått tillagt garasje på det felles garasjeområdet gnr. 19 bnr. 415. Disse garasjer kan bare disponeres innenfor rammen av de vedtekter som gjelder for det felles garasjeområdet.

Samtlige sameiere er forpliktet til å være medlem av Nadderudjordet Vel.

4. Sameierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering og drift, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk.

5. Skal det foretas bygningsmessige endringer må bygnings myndighetenes tillatelse foreligge.

6. Sameierne har det innvendige vedlikehold av den leilighet de disponerer. Det innvendige vedlikehold må til enhver tid være slik at leiligheten er i god og forsvarlig stand.

7. Det utvendige vedlikehold foretas etter vedtak på felles- møte, jfr. punkt 17 og 19f.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

8. Det skal utarbeides husordensregler samt regler for bruk og vedlikehold av fellesarealene.

9. Den daglige drift av eiendommene skal forestås av et styre valgt på fellesmøte, jfr. punkt 15.

10. Sameiets inntekter fremkommer ved at det på den enkelte leilighet utlignes et fast beløp pr. måned som betales forskuddsvis.

Det månedlige beløp skal fastsettes på følgende måte:

Samtlige fellesutgifter utlignes på den enkelte leilighet og fordeles etter sameiebrøken.

Med fellesutgifter menes samtlige utgifter vedrørende driften, herunder skatter og offentlige avgifter, forsikringer, vedlikeholdsutgifter, administrasjonsutgifter o.l., samt utgiftene til renter og avdrag på sameiets lån.

Påkostninger på de deler av eiendommen som tjener til felles bruk, skal finansieres etter sameiebrøken.

Sameiet kan legge opp fond.

11. Fører påkostninger i det enkelte hus til at eiendommens verdi stiger med den følge at beregningsgrunnlaget for skatter, avgifter eller forsikringspremier øker, så skal vedkommende sameier refundere sameiet de økede utgifter.

12. Misligholder en sameier sin plikt til å betale de ytelser som sameiet utligner på den enkelte sameier, eller på annen måte vesentlig misligholder sameieavtalen, kan vedkommende sameier med minst 6 måneders varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

Sameiet har panterett for inntil kr. 50.000,- - femti tusen - i hver seksjon (sameiepart) for mulige udekkede forpliktelser overfor sameiet.

Sameiet forplikter seg til å vike prioritet for sameiernes egne pantelån til etter 80 % av seksjonens verdi til enhver tid.

Styret kan etter søknad fra en sameier vike prioritet for pantelån selv om dette skulle overstige grensen på 80 % av seksjonens verdi til enhver tid. Med verdi forstås i denne sammenheng, verditakst.

13. Ved overdragelse av en leilighet - så vel frivillig som tvungen - skal den som overdrar leiligheten sørge for at styret mottar en erklæring der den nye sameier skriftlig forplikter seg i henhold til disse vedtekter.

14. Ingen sameier har adgang til å kreve innløsning av sin andel eller oppløsning av sameiet. En sameier kan heller ikke alene kreve utløsning av en annen sameier, jfr. pkt. 12.

II. Om sameienes forvaltning

15. Den daglige ledelse av sameiene forestås av et styre på tre medlemmer, med to varamenn som velges på ordinært sameiermøte, jfr. pkt. 17.

Styrets medlemmer skal være sameiere og leieboere, eller ektefelle eller partner i avtalt samliv.

Styrets medlemmer velges for ett år ad gangen. Formannen velges ved særskilt valg.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer eller vara menn er å tilstede.

Styret skal føre møtebok over sine forhandlinger. Styret representerer sameiet utad i alle saker.

Det er styret som - etter å ha forelagt saken for sameierne - opptre på sameiernes vegne i de i punkt 12 nevnte tilfeller. Styret kan ansette forretningsfører. Han kan ikke være medlem av styret.

16. Sameiet forpliktes ved underskrift av formannen og et av de øvrige styremedlemmer. Styret kan meddele prokura.

17. Det skal hvert år innen utgangen av april måned avholdes et fellesmøte av sameierne. Det innkalles skriftlig av styrets formann eller forretningsføreren med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Det skal på forhånd være sendt ut forhåndsvarsel med frist for å kreve tatt opp saker.

Saker som en sameier ønsker behandlet skal være innsendt til styret innen 21 dager før møtet og skal nevnes i innkallelsen.

18. På sameiermøtet har hver sameier én stemme. Sameiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre sameiere.

19. Sameiermøtet skal behandle:

- a. Styrets årsmelding og regnskap
- b. Godkjenning av regnskapet
- c. Ansvarsfrihet for styret
- d. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
- e. Budsjett
- f. Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold
- g. Vedta iverksettelse av påkostninger på eiendommen.
- h. Valg av formann, styremedlemmer og varamenn
- i. Valg av revisor og fastsettelse av hans godtgjørelse
- j. Saker som styret Ønsker behandlet eller som en sameier i rett tid har forlangt ført på dagsorden

Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen.

20. Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av en tiendepart av sameierne. Det innkalles med samme varsel som et ordinært sameiermøte.

På ekstraordinært sameiermøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

III. Om utfyllende bestemmelser og endringer av vedtektene

21. De fravikelige bestemmelser i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 står tilbake for bestemmelsene i disse vedtekter.

22. Utgått.

23. Utgått.

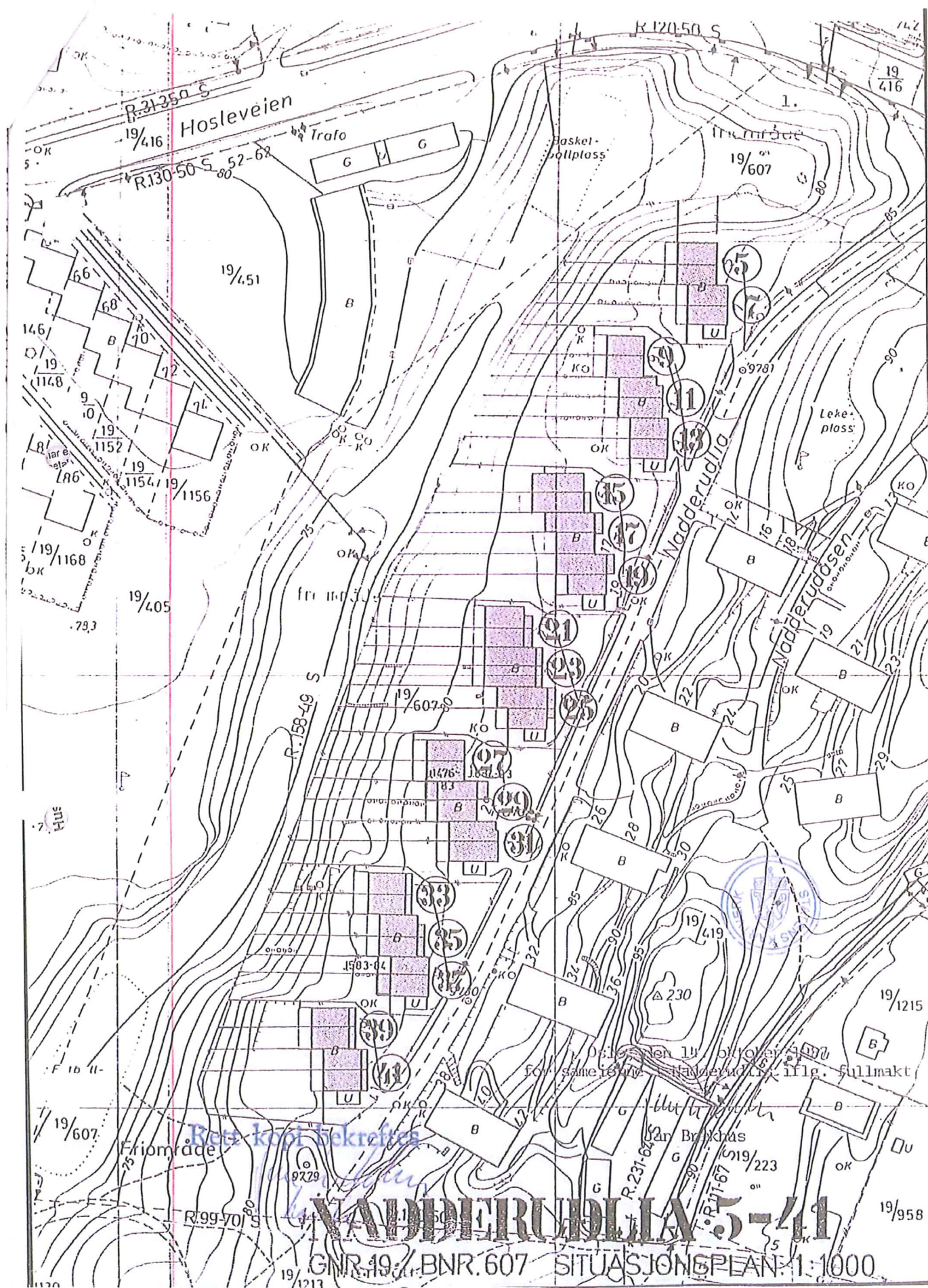
24. Utgått.

IV. overgangsbestemmelser

25. Alle vedtak som hittil er truffet av borettslaget og sameiet ved beslutning i generalforsamling eller styret, som vedrører husorden og/eller regler for bruk av felles arealene, skal inntil nye regler er vedtatt - fortsatt gjelde og vedtas som bindende for alle sameiere.

26. Sameiet vil ta sikte på å skaffe samtlige leiligheter garasjer og nødvendige biloppstillingsplasser i henhold til reguleringsvesenets krav.

De vedtak som sameiet i den anledning treffer om erverv, salg eller anskaffelse av arealer eller om utgraving eller oppføring av garasjer, forplikter hver enkelt sameier seg til å vedta som bindende for seg, og til lojalt å medvirke til gjennomføringen, om nødvendig med sine underskrifter.



HUSORDENSREGLER for SAMEIET NADDERUDLIA

Vedtatt på sameiermøte 9. juni 2021.

Sameiet Nadderudlia omfatter 38 like eierseksjoner på et felles tomteareal. Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til hage på vestsiden samt et par meter i tilknytning til inngangspartiet.

Hver rekke består av 4-6 seksjoner med felles forhage mot Nadderudlia.

Området mot Hosleveien og området som grenser mot NTG tilhører sameiet og er sameiernes felles ansvar.

For å ivareta gode naboforhold gjelder én hovedregel: «Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil». Kardemommeloven (Thorbjørn Egner).

§ 1 Ro og orden

Det skal være ryddig rundt husene. Avfall sorteres og legges i egne søppelbøtter eller oppbevares i boden. Hageavfall og nedfallsfrukt skal primært komposteres eller samles og oppbevares forsvarlig.

Skader forårsaket av skadedyr skal meddeles til styret. Det gjelder også veggdyr, kakkelakker, skjeggkre og lignende. Styret avklarer hvorvidt skaden dekkes av forsikringen.

Det skal være nattero mellom kl. 23 og kl. 7.

Oppføring av varmepumpe eller lignende innretning som kan være til ulempe for andre skal skje i enighet med naboene.

Av naturvern hensyn skal utelys benyttes med omhu og brukes minst mulig.

§2 Fellesområder

Sameierne plikter å holde orden omkring husene og å vedlikeholde de arealer som er tillagt egen seksjon samt rekkehusets forhage, inngangssti og lignende. Sameierne plikter videre å delta i reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på fellesanlegg/fellesarealer o.l. Dette gjelder arbeider som etter styrets skjønn er egnet til å utføres som dugnadsarbeid.

Denne plikt gjelder også snømåking og gressklipping på områder som ikke er tillagt den enkelte sameier, inkludert snømåking av minst en parkeringsplass i tilknytning til gateparkering. Styret kan pålegge sameiere som ikke utfører slikt arbeid å dekke ekstraavgifter for å få arbeidet utført eller å betale andre sameiere for at de i stedet må utføre arbeidet.

§3 Beplantning

Større beplantninger av hager må skje i forståelse med naboer. Dette gjelder også beplantning i forhagene. Vedlikeholdet fordeles likt mellom sameierne i rekken.

Brannvesenets adkomst til hagesider og gavler må ikke hindres av gjerder, beplantninger e.l. Likeledes skal sameierne innen en rekke ha adkomst fra fellesarealet på inngangssiden til sine respektive hagearealer for vedlikehold av hus og hage.

§4 Parkering

Sameiet disponerer egen parkeringsplass med oppmerkede plasser øverst i Nadderudlia. Plassene planlegges benyttet til for el-billadning, og disponeres i fellesskap. For øvrig må gateparkering benyttes.

Nadderudlia er kommunal vei, og er derfor uten oppmerkede parkeringsplasser. Sameiere som har egen garasje henstilles om å ta den i bruk. Dette gjelder særlig sameiere som disponerer mer enn en bil.

Det er ikke tillatt å parkere biler på innkjørselsveiene til de enkelte husrekker eller på snuplassen.

§5 Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Styret kan ved overtredelse av denne regel gi pålegg om opphør av dyrehold. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.

§6

På eiendommen må det ikke drives virksomhet som direkte eller indirekte kan sjenere de som bor der eller endre dens karakter av boligstrøk.

§7 Utleie

En eierseksjon kan leies ut. Utleieren plikter å gi melding til styret om fremleieforhold, fremleierens navn og fødselsnummer.

Utleier er ansvarlig for at leietageren overholder disse husordensreglene.

HUSORDENSREGLER for SAMEIET NADDERUDLIA

Vedtatt på sameiermøte 9. juni 2021.

Sameiet Nadderudlia omfatter 38 like eierseksjoner på et felles tomteareal. Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til hage på vestsiden samt et par meter i tilknytning til inngangspartiet.

Hver rekke består av 4-6 seksjoner med felles forhage mot Nadderudlia.

Området mot Hosleveien og området som grenser mot NTG tilhører sameiet og er sameiernes felles ansvar.

For å ivareta gode naboforhold gjelder én hovedregel: «Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil». Kardemommeloven (Thorbjørn Egner).

§ 1 Ro og orden

Det skal være ryddig rundt husene. Avfall sorteres og legges i egne søppelbøtter eller oppbevares i boden. Hageavfall og nedfallsfrukt skal primært komposteres eller samles og oppbevares forsvarlig.

Skader forårsaket av skadedyr skal meddeles til styret. Det gjelder også veggdyr, kakkelakker, skjeggkre og lignende. Styret avklarer hvorvidt skaden dekkes av forsikringen.

Det skal være nattero mellom kl. 23 og kl. 7.

Oppføring av varmepumpe eller lignende innretning som kan være til ulempe for andre skal skje i enighet med naboene.

Av naturvern hensyn skal utelys benyttes med omhu og brukes minst mulig.

§2 Fellesområder

Sameierne plikter å holde orden omkring husene og å vedlikeholde de arealer som er tillagt egen seksjon samt rekkehusets forhage, inngangssti og lignende. Sameierne plikter videre å delta i reparasjons- og vedlikeholdsarbeider på fellesanlegg/fellesarealer o.l. Dette gjelder arbeider som etter styrets skjønn er egnet til å utføres som dugnadsarbeid.

Denne plikt gjelder også snømåking og gressklipping på områder som ikke er tillagt den enkelte sameier, inkludert snømåking av minst en parkeringsplass i tilknytning til gateparkering. Styret kan pålegge sameiere som ikke utfører slikt arbeid å dekke ekstraavgifter for å få arbeidet utført eller å betale andre sameiere for at de i stedet må utføre arbeidet.

§3 Beplantning

Større beplantninger av hager må skje i forståelse med naboer. Dette gjelder også beplantning i forhagene. Vedlikeholdet fordeles likt mellom sameierne i rekken.

Brannvesenets adkomst til hagesider og gavler må ikke hindres av gjerder, beplantninger e.l. Likeledes skal sameierne innen en rekke ha adkomst fra fellesarealet på inngangssiden til sine respektive hagearealer for vedlikehold av hus og hage.

§4 Parkering

Sameiet disponerer egen parkeringsplass med oppmerkede plasser øverst i Nadderudlia. Plassene planlegges benyttet til for el-billadning, og disponeres i fellesskap. For øvrig må gateparkering benyttes.

Nadderudlia er kommunal vei, og er derfor uten oppmerkede parkeringsplasser. Sameiere som har egen garasje henstilles om å ta den i bruk. Dette gjelder særlig sameiere som disponerer mer enn en bil.

Det er ikke tillatt å parkere biler på innkjørselsveiene til de enkelte husrekker eller på snuplassen.

§5 Dyrehold

Dyrehold skal ikke være til ulempe for de andre brukerne av eiendommen. Styret kan ved overtredelse av denne regel gi pålegg om opphør av dyrehold. Hunder skal holdes i bånd på sameiets område.

§6

På eiendommen må det ikke drives virksomhet som direkte eller indirekte kan sjenere de som bor der eller endre dens karakter av boligstrøk.

§7 Utleie

En eierseksjon kan leies ut. Utleieren plikter å gi melding til styret om fremleieforhold, fremleierens navn og fødselsnummer.

Utleier er ansvarlig for at leietageren overholder disse husordensreglene.

Helhetlig fasade - retningslinjer for Sameie Nadderudlia

Retningslinjene skal bistå til at vi felles har en enighet om hvordan Nadderudlia skal fremstå med en estetisk helhet og ha en ryddig, helhetlig fasade. Retningslinjene er gjeldende fra juni 2022. Det vil si at bygningsmessige tiltak som er gjort før, kan bli stående. Senere utskiftninger og endringer gjøres i tråd med disse retningslinjene.

Alle bygningsmessige endringer må følge regelverk for brannsikring og være i tråd med gjeldende retningslinjer fra kommunen.

Overordnet er de felles retningslinjene at det skal være mest mulig likt utseende på alle seksjonene, med litt mer frihet på baksiden og mer strenge føringer i front.

Utover dette gjelder disse retningslinjene:

Fargekoder

Husfargen er brunsvart med hvite vinduer og dører.

Fargenavn: BRUNSVART
Fargekode: 8501-G90Y 0734

Fargenavn: EGGEHVIT
Fargekode: 0502y

Vinduer

Det skal være to like vinduer i front, både i 1. etg og 2. etg. Det samme gjelder i 2. etg på baksiden. Det er tillatt med takvinduer mot baksiden, men ikke tillatt å ha takvinduer mot hovedveien. Det er ikke tillatt å sette inn sidevinduer i endeseksjoner.

Markiser

Markiser og annen soldemping skal ha mest mulig enhetlig preg med hensyn til farge og mønster, hensyntas per rekke.

Dører

Dørenes størrelse skal være inntil 100 cm bredde og 200 cm høyde. Farge hvit.

Trapper ved inngangsparti

Det skal være et åpent inngangsparti. Det vil si at skillevegger mellom seksjonene ikke skal settes opp. Heller ikke store tak som endrer fasade. Trappene skal helst lages i betong, og gå maks 1 meter ut før første evt trappetrinn. Der det er plass til større trapp, kan dette gjøres i samsvar med de andre i rekken.

Skjermdeling og gjerde mellom boenhetene i forbindelse med trapp skal ikke bygges.

Plattinger og skjermdeling mellom boenheter bakside

Viktig prinsipp for bygging av plattinger på bakside fri ferdsel for alle som bor i rekken til å komme seg rundt. Alle plattinger over 50 cm i høyde er søknadspliktig til kommunen. Det skal være fri passasje på sidene og rundt med minimum en meter. Det er ikke tillatt med fastmontert tak på plattinger, herunder også plasttak. Lengde på levegg bør være inntil 5 meter.

Viser ellers til:

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1961-05-05?q=grannegjerdeloven>

<https://www.huseierne.no/nyheter/bygge-levegg-mot-nabo/>

Boder utendørs

Alle boder utendørs skal være like for hver rekke og med samme farge som fasade. De skal bygges i sørenden av hver enkelt rekke. Boder som bygges på fellesområdet foran rekken skal hver enkelt rekke beslutter i fellesskap.

Søppelkasser

Søppelkassene skal stå samlet pr rekke, og plasseres der den enkelte rekke mener dette er mest egnet. Fortrinnsvis sammen med bodene, men det skal vurderes om dette praktisk lar seg gjøre og om det er til sjenanse for innsyn av nabo-rekke.

Påbygg

Alle påbygg skal være i samsvar med etablert praksis. Det vil si at takfasade og lengde skal være lik de andre i rekkene. Se vedtektene for mer utdyping.

Påbygg er søknadspliktig til kommune og styret.

Vedtekter for Sameiet Nadderudlia

Oppdatert mai 2022

Opprinnelig vedtatt på Sameiermøte 13. oktober 1987, revidert 30.mars 2004, revidert i tråd med ny Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 og vedtatt på Årsmøte juni 2022.

1. OM SAMEIE

- 1.1. Eiendommen Nadderudlia gnr. 19, bnr. 607 i Bærum kommune er et eierseksjonssameie bestående av 38 like store eierseksjoner. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av seksjonenes innbyrdes verdi. Kun fysiske personer kan være eiere av en seksjon (seksjonseiere). Hver seksjon (sameiepart) gir eksklusiv bruksrett til en del (fjerdedel eller sjettedel) av et vertikaldelt hus.
- 1.2. Sameiet Nadderudlia ble formelt opprettet den 3.mai 1988 ved tinglysning av oppdelingsbegjæring av Borettslaget Nadderudlia etablert i 1953. Sameiet omfatter den opprinnelige bygningsmassen fra 1953 med felles boder på gavlvegg mot sør, utendørs vann- og avløpsnett, strømledninger og stikkveier, samt tomteareal.
- 1.3. Den 19.april 1974 vedtok generalforsamlingen i Borettslaget Nadderudlia at hver seksjon kan utvides med tilbygg i henhold til standard tegninger slik at bygningsmassen beholder et enhetlig preg. Kjellerarealet kan utvides under hele seksjonen med påbygg slik at sameiets 38 seksjoner på sikt får samme fotavtrykk og eierbrøken (1/38) i sameiet opprettholdes.
- 1.4. Påbygg er i årenes løp oppført på den enkelte seksjonseiers eget initiativ, og tilhører den enkelte seksjon hva gjelder eiendomsforhold så vel som vedlikeholdsplikt. Sameiets tomteareal er ikke seksjonert, og samtlige påbygg er oppført på sameiets grunn. Eventuelle påbygg tilhører den enkelte seksjon, og er seksjonseiers eget ansvar.
- 1.5. Seksjonseierne i fellesskap har bruksrett til de arealer som sameiet disponerer. Hver seksjon har særskilt ansvar for uteplass og hage på vestsiden av seksjonen frem til gjerdet mot gangveien i «dumpa» (midlertidig enerett arealer).

2. Fellesområder og vår tomt i sameiet Nadderudlia

- 2.1. Seksjonene i en rekke skal ha tilgang til nødvendig vedlikehold av hagen med fri ferdsel (minimum en meter) langs gavlveggene. Midtseksjonene skal bruke passasjen langs nærmeste gavlvegg.
- 2.2. Seksjonseierne i hver rekke har felles ansvar for vedlikehold av hagen på forsiden av husene. Området i tilknytning til den enkelte seksjons inngangsparti (mellom gangsti og trapp), er vedkommende seksjonseiers særskilte ansvar.
- 2.3. En del seksjoner har garasje på området som tilhører Nadderudåsen, gnr. 19 bnr. 415. Disse garasjene kan bare disponeres innenfor rammene av de vedtekter som gjelder for garasjene. Garasjene har eget styret, og leder garasjelaget.
- 2.4. Sameie har gateparkering.

- 2.5. På sameiets tomt ligger en mindre parkeringsplass ytterst i Nadderudlia. Parkeringsplassen er avsatt til gjesteparkering, og planlegges for el-bil lading.

3. Utleie

- 3.1. En seksjonseier kan leie ut sin seksjon. Seksjonseier står ansvarlig for leieforholdet overfor sameiet. Leieforholdet må godkjennes av styret. Korttidsutleie av seksjonen er ikke tillatt mer enn høyst 60 døgn i året (jf. Eierseksjonsloven §24).

4. Vedlikehold

- 4.1. Seksjonseierne har ansvar for det innvendige vedlikehold av den seksjonen de disponerer (jf. Eierseksjonsloven §32). Det innvendige vedlikeholdet må til enhver tid være slik at seksjonen er i god og forsvarlig stand. Hver seksjonseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av vinduer og dører i sin seksjon. Utskifting må gjøres forskriftsmessig for å unngå råte og annen skade og i tråd med etablert praksis slik at husene beholder et enhetlig preg. Oppdatert informasjon om fargekoder for vinduer, vegger og vindskier skal ligge lett tilgjengelig på sameiets nettside.
- 4.2. Sameiet har ansvar for utvendige vedlikehold (jf. Eierseksjonsloven §33). Det utvendige vedlikeholdet foretas etter vedtak på årsmøtet (se punkt 10). Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter grunnmur og yttervegger på opprinnelig bygg, piper og tak, samt vann og avløp inn til den enkelte eierseksjon.
- 4.3. Utvendig vedlikehold av eventuelle påbygg, leegger og plattinger bekostes av den enkelte seksjonseier. Eventuelle skader på yttervegger i den opprinnelige bygningsmasse som skyldes bygningsmessige endringer (f.eks. innsetting av vinduer eller påbygg) skal i sin helhet bekostes av angjeldende seksjonseier.
- 4.4. En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes eventuelle nedsatte funksjonsevne. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

5. Husordensregler og retningslinjer fasade

- 5.1. Sameiet skal ha egne husordensregler som har til hensikt å skape trivsel i sameiet. Det skal i tillegg være retningslinjer for en helhetlig fasade.
- 5.2. Skal det foretas bygningsmessige endringer må bygningsmyndighetenes tillatelse foreligge og styrets godkjenning innhentes. Flytting av innvendige vegger, pigging av kjellergulv og andre bygningsmessige endringer som kan påvirke den øvrige bygningsmassen skal meldes til styret.
- 5.3. Påbygg skal være i samsvar med etablert praksis og i tråd med plantegninger fra 1974, hvor utgravd kjeller ikke kan være større enn påbygg 1. etasje. Med andre ord ikke overstige fotavtrykket for sameiebrøken (1/38).
- 5.4. Bygningsmessige endringer som ikke krever byggetillatelse kan gjøres i enighet med naboene i rekken.

6. Felleskostnader og forsikringer

- 6.1. Seksjonseierne er forpliktet til å delta i eiendommens finansiering av drift, hver med en andel svarende til sin sameiebrøk (1/38).
- 6.2. Sameiets inntekter fremkommer ved at den enkelte seksjon utlignes et fast beløp pr. måned (husleie) som betales forskuddsvis. Det månedlige beløp skal fastsettes etter sameiebrøken (1/38). Med felleskostnader menes driften

av sameiet, dvs. forsikringer, vedlikehold, bredbånd, administrasjon o.l., samt utgiftene til renter og avdrag på sameiets lån.

- 6.3. Sameiet kan legge opp fond.
- 6.4. Ved påbygg av egen seksjon, øker beregningsgrunnlaget for sameiets forsikringspremie (fullverdigrunnlaget). Hver seksjonseier skal refundere sameiets økte utgifter og betale sin del av forsikringspremien i forhold til det arealet seksjonen faktisk disponer. Forsikringspremien kreves inn særskilt en gang i året.
- 6.5. Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Mislighold, pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

- 7.1. Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler
- 7.2. Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

8. Salg av seksjon/enhet

- 8.1. Ved overdragelse av en seksjon – så vel frivillig som tvungen – skal den som overdrar seksjonen sørge for at styret mottar en erklæring der den nye seksjonseier skriftlig forplikter seg i henhold til disse vedtekter.
- 8.2. Seksjonseier (selger) skal betale et gebyr for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet (jf. Eierseksjonsloven § 63a). Gebyret kan ikke overstige fire ganger rettsgebyret (i 2022 er rettsgebyret på 1223 kr).

9. Styret - daglig forvaltning og administrasjon av sameiet

- 9.1. Den daglige driften av eiendommen skal forestås av et styre valgt på årsmøtet (se punkt 9).
- 9.2. Den daglige ledelsen av sameiet forestås av et styre på 5 medlemmer som velges på årsmøtet (se punkt 9). Styrets medlemmer skal være seksjonseiere eller ektefelle eller partner i avtalt samliv. Styrets medlemmer velges for to år av gangen. Styreleder velges ved særskilt valg. Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer er til stede. Styret skal føre referat fra sine møter. Styret representerer sameiet utad i alle saker. Det er styret som – etter å ha forelagt saken for seksjonseierne – opptrer på sameiets vegne.
- 9.3. Styret kan ansette forretningsfører. Forretningsfører kan ikke være medlem av styret.
- 9.4. Sameiet forpliktes ved underskrift av styreleder og et av de øvrige styremedlemmer. Styret kan meddele prokura.

10. Årsmøte - sameiets øverste myndighet

- 10.1. Det skal hvert år innen utgangen av juni måned avholdes årsmøte (jf. Eierseksjonsloven § 41). Årsmøtet innkalles av styrets leder eller forretningsføreren med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Sakslisten sendes sammen med innkallingen. Det skal minst en uke på forhånd være sendt ut for varsel med frist for å kreve tatt opp saker.
- 10.2. Saker som seksjonseier ønsker å få behandlet på årsmøtet skal være styret i hende innen dagen før innkallingen sendes ut. Innkallingen til årsmøtet skal inneholde styrets årsberetning, regnskap og revisjonsberetning for foregående kalenderår, samt saker som angår sameiet og/eller krever seksjonseierens godkjenning.
- 10.3. På årsmøte har hver seksjonseier én stemme. Seksjonseiere som ikke kan møte, kan avgi stemme ved fullmakt. Ingen kan være fullmektig for mer enn to andre seksjonseiere.
- 10.4. Årsmøtet skal behandle:
 - 10.4.1. Styrets årsberetning og regnskap
 - 10.4.2. Godkjenning av regnskapet for foregående kalenderår
 - 10.4.3. Anvendelse av overskudd eller dekning av tap
 - 10.4.4. Budsjet
 - 10.4.5. Beslutte igangsettelse av vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold
 - 10.4.6. Vedta igangsettelse av påkostninger på eiendommen
 - 10.4.7. Valg av styremedlemmer og separat valg av styreleder
 - 10.4.8. Valg av revisor og fastsettelse av revisors godtgjørelse
 - 10.4.9. Saker som styret ønsker behandlet eller som en seksjonseier i rett tid har forlangt ført på dagsorden. Det kan ikke treffes vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallelsen
- 10.5. Ekstraordinært årsmøte skal innkalles når styret finner det nødvendig eller når det forlanges av en tiendepart av seksjonseierne. Det innkalles på samme måte som ordinært sameiermøte. På ekstraordinært årsmøte kan det bare treffes vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

11. Vedtektene - om utfyllende bestemmelser og endringer

- 11.1. Når vedtekter strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.