

Årsmelding 2022 for Sameiet Nadderudlia

Regnskapsloven pålegger ikke små foretak å utarbeide årsberetning. Styret ønsker likevel å orientere om året som har gått med denne forenkla meldingen.

Tillitsvalgte

Siden forrige årsmøte har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Nina Fonstad-Smith Aamodt
Styremedlem, Hermann Kristiansen
Styremedlem, Kjersti Tubaas
Styremedlem, Kristoffer Gedde
Styremedlem, Jens Wilhelm Berner

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret.nadderudlia@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

Forretningsførselen er utført av Oslo og Omegn Boligforvaltning AS (OBF) i henhold til kontrakt. Regnskapsførselen utføres av OBF Regnskapsbyrå AS.

Generelle opplysninger om Sameiet Nadderudlia

Sameiet Nadderudlia er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 975488969. Bygningen(e) er lokalisert i Bærum kommune. 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.

Snømåking

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

Anskaffelse, plassering, kontroll og vedlikehold av røykvarsler og slukkeutstyr er eierens ansvar.

Styret i boligselskapet har både etter den nye forskriften og etter internkontrollforskriften ansvaret for å sørge for kontroll av at kravene til brannsikkerhet er oppfylt. Det vil likevel være mest hensiktsmessig at hver enkelt eier selv sørger for å oppfylle kravene til

røykvarsler og slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr i fellesområder, samt eventuelle fellesinstallasjoner som brannalarmanlegg og sprinkleranlegg. Eieren skal da gi adgang til boenheten for nødvendig kontroll og vedlikehold.

Ved utleie har lov om husleieavtaler (husleieloven) konkret regulert ansvaret for vedlikehold av røykvarslere og slukkeutstyr, og har lagt plikten til nødvendig funksjonskontroll, rengjøring, batteriskift, testing og lignende, til leieren, jf. husleieloven § 5-3.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Sameiet Nadderudlia, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

- Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven)
- Brann- og eksplosjonsvernloven
- Forurensningsloven
- Arbeidsmiljøloven

For å oppfylle kravet, må alle boligselskap minst ha et internkontrollsystem på brannvern, byggherreforskriften ved bygge og anleggsarbeid, lekeplassutstyr, jevnlig vernerunder, egenkontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene og i boligene.

Forsikring

Eiendommen til Sameiet Nadderudlia er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 89529795.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

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

Overdragelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdragelse av 1 boenhet.

Rehabilitering og større vedlikehold

2022:

2017-2020 Drenering av fremside og gavler til originalbygg på alle rekker unntatt NL 15A-19B. Utført av Hole Graveservice AS og Fjellåsheim.

2018 Brudd på vannledning mellom rekke 1 og 2. Status på vannledningen var dårlig (hullete). En strømppe ble trukket gjennom som kan forlenge levetiden noen år. Vann- og avløpsteknikk AS.

2020 Skifte av bekledning og vann/vindskier samt malt rekke 1, N. 5A-7B

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.

Styrets arbeid i 2022

Styrets større arbeider det siste året har vært: Fått vedtatt nye vedtekter og fasaderetningslinjer, fortsette på arbeidet med vindskier og maling av endeveggene, samt sørge for at sameierene også følger opp og maler sine påbygg og rundt soveromsvinduene. Videre har styret fulgt opp jobben på rekke 3, drenering og skifte av vann og avløp. Styret har oppdatert hjemmesiden og planlagt videre vedlikehold, som bl.a. takene - disse er mer enn 30-40 år og bør utbedres når VA prosjektet er ferdig. Ut over dette har styret sett på husordensreglene som er vedtatt og justert slik at de samsvarer med vedtektene og fasaderetningslinjene (de vil bli publisert innen årsmøtet), og laget et dokument som beskriver styrets oppgaver for å sikre at arbeidet videreføres.

Kostnadsutvikling 2023

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2023. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 253 499,-, og endringer i disponible midler på kr 16 172,-

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

29.05.2023

Godkjent elektronisk av styret i Sameiet Nadderudlia

Årsmeldingen er godkjent av styret.