Nordre Nesøya Sameie

NNS

NORDRE NESØYA SAMEIE

Org nr. 890222102
nns.post@gmail.com

Innkalling til ordinært sameiermøte tirsdag 4. april 2017 klokken 18.00.

Sted: Nesøya Eldres Vel lokaler, Otto Blehrs vei 59, Nesøya. (under Kiwi)

Nordre Nesøya Sameie
v/Christine Ask-Eriksen
Myrveien 16c
1397 Nesøya

nns.post@gmail.com

Til: **Sameierne**

Herved innkalles det til ordinært sameiermøte Nesøya Eldres Vels lokaler, under Kiwi, Otto Blehrs vei 59, Nesøya:

Tirsdag 4. april 2017 kl. 18.00

Dagsorden:

1. **Åpning ved styreleder Christine Ask-Eriksen**

2. **Valg av dirigent**

3. **Godkjenning av sameiermøtets gyldighet**

4. **Godkjenning av dagsorden**

5. **Valg av 2 sameiere til å undertegne protokollen sammen med dirigent og protokollfører**

6. **Godkjenning av styrets årsberetning for 2017** (se vedleggene 1-12)

7. **Godkjenning av årsoppgjør 2017 for Nordre Nesøya Sameie** (se vedleggene 13-23)

8. **Godkjenning av årsoppgjør 2017 for Nordre Nesøya Garasjelag** (se vedleggene 25, 26 og 27)

9. **Godkjenning av nye vedtekter. Det vises til grundig gjennomgang i beboermøte 7 februar 2017** (se vedleggene 28-38)

10. **Fastsettelse av godtgjørelse til styrets formann, styremedlemmer varamedlemmer for 2017**

11. **Godkjenning av budsjett NNS (sameiet) 2017**
(se vedlegg 15, 18, 19, 20, 21 og 24)

12. **Godkjenning av budsjett NNG (garasjelaget) 2017**
(se vedlegg 25 og 27)

13. **Valgkomiteens innstilling**
(se vedlegg 39)

14. **Avslutning**

15. **Beboermøte** (Ordet er fritt)

NORDRE NESØYA SAMEIE

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2016

1. Styret

Siden forrige ordinære sameiermøte har NNS's styre vært følgende:

STYRELEDER	STYREMEDLEMMER	VARAMEDLEMMER
Christine Ask-Eriksen	Ove Lid Bjørn Hjelen Stine Cathrine Frigård Olav Sameien	Elisabeth Fossland Tobias Finsnes

Valgkomité: Nina Sømborg Bentzen har sagt opp sitt verv.

Anne Kristine Tischendorf har i løpet av 2016 flyttet ut av Nordre Nesøya Sameie.

Styret har tatt på seg valgkomiteens oppgaver for årsmøte 2016.

2. Oppgaver, ansvar og utvalg

NNS's bygg	Christine Ask-Eriksen
Prosjektgruppe garasjer:	Olav Sameien, Ove Lid, Christine Ask-Eriksen
Planlegge dugnad	Stine Frigård
Oversikt vedlikeholdsoppgaver	Olav Sameien og Christine Ask-Eriksen
Lekeplasser og aktivitetsområder	Olav Lid og Tobias Finsnes
Containere	Elisabeth Fossland
Vann og avløp	Olav Sameien, Christine Ask-Eriksen
TV/Internett	Bjørn Hjelen
Sameiets veier	Elisabeth Fossland
Representant i Båtforeningens styre	Ove Lid

3. Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Forretningsfører er Tom Borg.

NNS's revisor er KPMG A/S, v/ Asbjørn Næss.

4. Bygninger

NNS består av 138 eierseksjoner. NNSs eiendom har gårdsnr. 40, bruksnr. 604, 645 og 888 i Asker kommune, med tilliggende strandrettigheter, som benyttes av Halsbukta Båtforening.
NNS står også som eier av båthuset i Østre Hals.
NNS er registrert i Foretaksregisteret med Org. nr. 890 222 102

5. Forsikringer

Fra og med 2012 har NNS vært forsikret i GJENSIDIGE Forsikring ASA, Avtale nr 81438496. Ved skader utenom kontortid i ABBL, ta direkte kontakt med forsikringsselskapet.

Forsikring for tilbygg, innredning av kjeller, etc. inngår i NNS's fellespolise. Denne kostnaden er fordelt på den enkelte sameier i henhold til størrelse av tilbygg. Kostnaden kommer på husleiegiroen i juli. Det er meget viktig at alle sameiere som bygger på boligen fyller ut et tilbygg skjema, som fås hos styreleder.

Forsikringen består av fullverdiforsikring, styreansvar, yrkesskade, sykdom, rettshjelp og huseier ansvar. Erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Hussoppforsikring er i Norsk Hussopp Forsikring med forsikringsavtale nr 2794.

Ved skader skal dette meldes til ABBL på epost skade@abbl.no. Dersom det er aktuelt kan beboer kontakte forsikringsansvarlig v/ ABBL Peder Kleven, telefon 67 57 40 00.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte sameier må selv tegne innboforsikring.

6. Salg av seksjoner

Det er i 2016 rapportert 11 salg. Prisene har variert mellom kr 4 400 000,- og kr 6 650 000,-

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til forretningsfører.

Overdragelse/utleie av garasje skal meldes til styreleder.

7. Regnskapet for 2016

Årsoppgjøret for Nordre Nesøya Sameie viser et underskudd på kr 193 395,- som foreslås overført til andre fond. NNS har per 31.12.2016 en positiv egenkapital på totalt kr. 201 941,-.

Sameiets lån betjenes via fellesutgiftene og nåværende nedbetalingsplan viser at lånet vil bli innfridd i 2021.

Garasjeregnskapet viser per 31.12.2016 et overskudd på kr 317 224,- hvorav kr. 5 791,- foreslås overført til udekket tap og kr. 311.433,- overføres til andre fond. Per 31.12.2016 hadde Garasjelaget positiv EK på kr 311 433,-.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av Nordre Nesøya Sameie og Nordre Nesøya Garasjelag, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

8. Lønn, forvaltning, revisjon

Av forretningsførerhonoraret utgjør kr 5.616,- revisors godtgjørelse. Styret har mottatt godtgjørelse i henhold til antall møter som er avholdt.

9. Fortsatt drift

Årsregnskapene er utarbeidet under forutsetning av fortsatt drift. Etter styrets oppfatning er det ingen tvil knyttet til boligsameiets evne til å kunne fortsette driften.

10. Arbeidsmiljø

NNS har ingen ansatte. Arbeidsmiljøet anses derfor å være ivaretatt.

11. Ytre miljø

Etter styrets oppfatning driver NNS ingen aktiviteter som forurenser det ytre miljø.

12. Likestilling

Styret har i 2016 bestått av 2 kvinner og 3 menn, samt 1 mann og 1 kvinne som varamedlemmer. Valgkomiteen og styret er oppmerksom på krav om å fremme likestilling og forhindre forskjellsbehandling i strid med lov om likestilling mellom kjønnene.

13. El-biler i sameiet

Det ble på årsmøtet 2013 vedtatt en kostnad på 150 kr pr måned for de som lader el-biler i garasjene. Kostnaden betales gjennom fellesutgifter. Beboere som betaler for strøm har dette spesifisert på sin regning fra ABBL.

I 2016 har styret levert ut skriv til alle beboere, med informasjon om kostnad ved strøm uttak til elbil i garasjen og informasjon om at beboere må melde i fra til nns.post@gmail.com hvis de lader og ikke betaler for det. Dette har ført til at flere beboere har meldt ifra om at de lader el-bl i garasjen.

Styret er gjort oppmerksom på at det kan komme nye krav om ladestasjoner ved ladning av el bil på privat eiendom.

14. Lekeplasser/aktivitetsområder

NNS disponerer følgende lekeplasser

- Lekeplassen i Myrveien
- Lekeplassen i Sundlia
- Lekeplass i Øvrebergveien

Det har blitt utført løpende vedlikehold på disse i løpet av 2016. Styret har blant annet felt trær, tømt sandkassen/fylt på ny sand og reparert taubane. Styret av den oppfatning at anleggene holder en tilfredsstillende standard. Dersom dette ikke samsvarer med beboeres inntrykk, så oppfordrer vi dere til å ta kontakt slik at ytterligere tiltak kan vurderes.

I 2016 har styret etter ønsker fra beboer tatt ned huskestativ på lekeplassen i Øvrebergveien. Huskestativet ble vurdert som gammelt og råttent. Lekeplassen har nå kun et lekestativ igjen. Styret vurderer å sette dette stativet på et annet sted i sameiet. Styrets oppfatning er at dette er en lekeplass som har vært lite benyttet de siste årene. På lekeplassen har styret etter ønsker fra beboere felt flere store trær. Plassen er nå åpen.

Aktivitetsområdet ved Sundveien
Det har vært utført vedlikehold med rydding av skog og fjerning av ugress på grusbanen i 2016.

NNS har gitt bort klatresteinen som var plassert i Sundveien. Dette fordi vi etter undersøkelser fant ut av at tiltak for å sikre underlaget rundt steinen ble for dyrt å gjennomføre.

15. Nesoya.net

www.nesoya.net er Nesøyas egen informasjonskanal. Her har NNS en egen seksjon hvor det blir lagt ut relevante dokumenter fortløpende.

Styret ser at bruken av Nesoya.net må sees som et levende dokumentsenter som kontinuerlig må oppdateres.

Vi ønsker innspill fra beboere om annen informasjon det kan være nyttig at NNS legger ut på nettsiden.

16. Containere

Styret har gjennom flere år registrert at kostnadene til containere har vært betydelig høyere enn det behøver å være på grunn av at containerne benyttes til spesialavfall, at avfall mikses og at containerne overfylles. I tillegg er det utstrakt forsøpling i området i forbindelse med container utsett som krever arbeid fra sameiets vaktmester. Det er også observert at containerne benyttes av beboere utenfor NNS.

Styret besluttet i 2016 å redusere omfanget av container. I perioden juni 2016-juni 2017 settes det ut totalt 16 containere til hageavfall.

I 2015 brukte sameiet ca kr 99 000,- på containerutleie. I 2016 hvor vi hadde noen restavfalls containere i en overgangsfase, brukte sameiet ca kr 67 000,- . Styret estimerer kostnad for hageavfalls containere i 2017 til å være ca kr 50 000,-.

Styret vurderer at ordningen med containere til hageavfall fungerer og vil fortsette med dette i 2017 /2018.

17. Garasjer i NNS

Nordre Nesøya sameie disponerer 129 garasjer organisert i et garasjelag. Omtrent 2/3 av garasjene er fra byggeåret 1963. Det er identifisert et behov for vedlikehold av garasjene, blant annet på tidligere årsmøter.

Sommeren 2015 ble det nedsatt en prosjektgruppe internt i styret bestående av tre medlemmer. Gruppens mandat er å skaffe til veie informasjon om dagens garasjer og prosjektere utbedring.

For å sikre en grundig faglig basert gjennomgang av kvaliteten på garasjene, ba styret om bistand fra ABBL til å gjennomføre en evaluering. ABBL har gjennomført teknisk befaring av samtlige garasjer og utarbeidet en tilstandsrapport. Garasjeanlegget holder en enkel byggeteknisk standard og oppfyller ikke HMS-krav. Konklusjonen fra denne gjennomgangen er at eksisterende garasjer vil utgjøre betydelige fremtidige vedlikeholdskostnader for Sameiet. Det anbefales bygging av nye garasjer.

Styret vurderer at garasjene slik de står i dag ikke har en tilfredsstillende standard eller størrelse.

Styret arbeider på nåværende tidspunkt med å prosjektere rivning og bygg av nye garasjer, og kostnadene knyttet til disse. Som opplyst i brev til seksjonseiere fra styreleder 11.10.15, vil eventuell bygging av nye garasjer måtte besluttes av et sameiermøte.

Styret planlegger nå et informasjonsmøte våren 2017 hvor vi vil fremlegge forslag på rivning og bygg av nye garasjer. Det vil kort tid etter informasjonsmøte avholdes et ekstraordinært årsmøte hvor vi må stemme over forsalget og stemme over hvordan dette kan gjennomføres økonomisk. Det sees viktig å påpeke at det er beboere gjennom avstemning som avgjør om og hvordan dette gjennomføres.

18. Nesøya Felles Vel

Nordre Nesøya Sameiet er representert i styret i Nesøya Felles Vel av NNS Styreleder. Nettsiden til Nesøya Felles Vel gir en god oversikt over aktuelle tema som har vært behandlet:
http://www.nesoya.net/index.php/nesoya-felles-vel

19. Vedlikehold NNS i 2016

Styret har i 2016 utført flere vedlikeholdsoppgaver knyttet til våre fellesarealer. Det kommer jevnlig henvendelser fra beboere, som ønsker arbeid utført. Slike henvendelser er nyttig for Styrets behovsvurderinger.

Av tiltak som ble gjennomfør i 2016 nevnes:
Felling av trær.
Nye skilt i Halsåsen.
Vedlikehold av vei ned til Sundveien parkeringsanlegg.
Samarbeid med kommunen om å tette hull i asfalt.
Samarbeid med kommunen om nytt autovern i Halsåsen.
Ny benk på flaggkollen.
Oppsuging av sand, sten, jord og blader i overvannskummer.
Rehabilitering av overvannskum i Sundveien.

Vedlikeholdsarbeid på adkomststi Myrveien
Arbeidet ble ferdigstilt 25. Februar 2016. For mer utfyllende informasjon om tiltaket og prosessen henviserstyret til Asker kommunes offentlige journal. Det gjenstår å male rekkverk og pusse mur. Dette arbeidet er tenkt gjennomføres i samarbeid med beboere. Noe av arbeidet legges mest sannsynlig til felles dugnad i starten av mai 2017. Beboere som er interessert i å bidra med dette arbeidet, bes om å ta kontakt med nns.post@gmail.com

Til informasjon er det meldt et behov for å utbedre sti mellom halsåsen og øvrebergveien. Dette arbeidet er planlagt og vil fullføres i løpet av 2017.

22. Status vann og kloakk

Det ble i 2015 meldt en skade på felles rør i sameiet. Deler av denne kostnaden sees i resultatet 2016.

I 2016 ble det meldt 5 tilfeller av skader på felles rør i sameiet. I 2 av skadene måtte felles rør i boenheter rehabiliteres. I arbeidet med den ene skaden, pågikk arbeidet i 2016 og 2017. Den andre skaden blir kostnadsført i 2017. Det ble også meldt en skade på felles rør, i kumlokk som er rehabilitert i 2016. 2 av skadene er vurdert og må utbedres når frosten er borte våren 2017.

Erfaringen fra disse hendelsene er at arbeidet blir svært kostnadskrevende for sameiet, fordi anlegget nå er så gammelt at aldersavkortningen på forsikring gir null i erstatning. Dette synes i regnskapet for 2016. Det sees viktig å informere at kostnaden på felles rørskader i 2017 til nå er på ca 500 000 kr. Dersom det kommer flere skader på felles rør eller kostnaden på rehabiliteringsarbeidet eskalerer; må styret vurdere tiltak for å dekke disse kostnadene. Enten gjennom at forretningsfører sender ut en ekstra faktura etter behov eller gjennom et lån.

Styret ser nå behov for å arbeide med å prosjektere rehabilitering av felles røranlegg. Dette sees som et kostbart, tidskrevende og noe utfordrende arbeid. Nesten alle boenheter har fellesrør i boenheten. Rehabilitering er avhengig av et godt og nødvendig samarbeid med aktuelle beboere.

Styret trenger hjelp til dette arbeidet og ønsker at beboer med tid og engasjement melder seg til å delta i arbeidet. Mandatet er å fremlegge et forslag til gjennomførbart tiltak for rehabilitering til årsmøte 2017. Styret tenker arbeidet kan gjennomføres sammen med ABBL teknisk eller andre aktuelle konsulenter som har faglig tyngde på slikt arbeid.

Vi ber spesielt beboere med kunnskap innen slikt arbeid om å melde sin interesse. Styret ønsker 4 personer til dette arbeidet. Styret vil delta med et medlem. Meld din interesse til nns.post@gmail.com

Sameiet inngikk 16.08.16 fast avtale med Rørlegger Sentralen AS foretaksreg NO 998942683 MVA. Avtalen er gyldig 1 år av gangen.

www.rorleggersentralen.no
post@rorleggersentralen.no.
Tlf 23035400

Avtalen omfatter leveranser av rørvarer og rørtjenester, med prioritering av oppdrag og raskt oppmøte dag- og kveldstid.

Priser:

- 15 % Rabatt på varer etter gjeldende prisliste(se www.rorleggersentralen.no).
- 15% på rørlegger tjenester(Arbeid utenfor virkedager og arbeidstiden man-fred 08-16, eller arbeid spesifisert i eget tilbud er ikke en del av avtalen.

Rabatter i avtalen gjelder også for beboere som ønsker private rørleggertjenester i deres boenheter. Beboer må da opplyse om rammeavtale med tilbudsnr 5885 ved bestilling. Faktura med gjeldende rabatt sendes direkte til beboer.

21. Dugnad på fellesarealer

Oppslutningen om årets vårupprydding og grøfterensk var tilfredsstillende. Det ble servert kaffe, øl, brus og kake i de fleste rodene, og stemningen var god. Vi ser frem til stort oppmøte ved fellesdugnaden som gjennomføres i første halvdel av mai 2017.

Styret oppfordrer beboere som bor i rekke og i samme område om å samarbeide om videre vedlikehold, klipping av busker og gress på fellesareal også resten av året. Ta kontakt med styret dersom dere trenger å låne utstyr i forbindelse med vedlikeholdsarbeidet.

22. Snøbrøyting

De aller fleste veiene gjennom sameiet er kommunale. Styret i NNS står ansvarlig for brøyting av tre mindre veistumper samt parkeringsplasser og garasjeområder. Vi oppfordrer sameiere som opplever at kommunale veier ikke blir brøytet eller strødd godt nok om å ta kontakt med kommunens servicetorg. Det kan bidra til en økt prioritering av "våre" veistrekninger. Det er hensiktsmessig at flere beboere følger opp dette i perioder hvor brøytingen ikke er tilfredsstillende.

Sameiet har avtale med Vaktmesterkompaniet om snøbrøyting, strøing og feiing av sameiets arealer. Det samme firma brøyter de kommunale

veiene i området. Brøytingen sett under ett, var etter styrets oppfatning tilfredsstillende utført i 2016

23. Møteaktivitet

Det er siden ordinært sameiermøte avholdt 9 styremøter. Det er i tillegg avholdt 3 møter hos Abbl vedr vedtekter. Samt 7 møter/befaringer i garasjeprosjektet. På NNS styremøter har følgende saker blant annet vært behandlet;

- Regnskap og budsjett
- Byggesaker hos seksjonseiere
- Gjennomgang av fellesarealer inkludert lekeparkene
- Vedlikeholds befaring
- Skade på felles røranlegg. Rehabiliteringsarbeid.
- Forberedelse til sameiermøtet
- Årsberetning
- Oppfølging av parkeringssituasjonen på fellesarealer
- Utsending av sirkulærer / informasjon til sameierne
- Styrets befaring av området, trefelling
- Veier, parkering i veiene og trafikksikkerhet
- Garasjene og vedlikehold av disse, parkeringsplasser
- Snøbrøyting, strøing og feiing av veiene.
- GET
- Containere
- Klager og bistand til dialog mellom seksjonseiere
- Nesøya Felles Vel aktiviteter
- Nesoya.net

24. Sirkulærer

Styret har i 2016 gått rundt med aktuelle sirkulære i beboers postkasser. Sirkulære legges samtidig ut på www.nesoya.net.

25. Vaktmesteroppgaver

NNS har ikke en fast ansatt vaktmester. Men Olav Sameien har også i 2016 velvillig utført diverse vedlikeholdsoppgaver både i form av reparasjoner, vedlikehold, plenklipping og fjerning av busker og kratt i fellesområdene.

26. Juletretenning på Myra

Desember 2016 ble det for tiende gang gjennomført juletretenning på Myra. Det ble en fin opplevelse for store og små. Det var fint frammøte. Styret tar sikte på å fortsette denne tradisjonen.

27. Parkering

Styret innser at parkeringssituasjonen på sameiet er utfordrende. Etter innspill fra beboer ble det i 2016 satt opp skilt på p-plassene i halsåsen.

28. TV og Internett

NNS har de siste årene hatt en kollektiv leveringsavtale av tv-, telefoni- og bredbåndstjenester fra GET basert på Coax nett. Som orientert om i årsmøtet våren 2016, har styret i NNS arbeidet med å få på plass forbedrede og mer tidsriktige TV og internett tjenester for sameiet. NNS inngikk i juli 2016 avtale om kollektiv leveranse av TV og bredbåndstjenester med Get AS. Avtalen er inngått for syv år. Som en del av avtalen ble det bygget et helt nytt moderne Fiber nett. Med det nye fibernett sikres det stor kapasitet og stabilitet på signalleveransene. Det nye Fiber nettet er Sameiets eiendom. GET og deres entreprenør BKT stod for gjennomføring av ombygging av det gamle Coax anlegget til nytt Fiber nett.

Arbeidet med det nye nettet startet i oktober -16, og ble avsluttet ved årsskiftet. Prosjektet ble utført som planlagt, og alle boenheter var oppe og gå på det nye Fiber nettet i løpet av januar -17. Etter at det nye Fiber nettet ble ferdig installert, ble de gamle Coax luftspennene og gamle koblingsskap på sameiets grunn fjernet.

Styret anser seg således som ferdig med dette prosjektet.

Følgende er inkludert i den nye kollektive standardleveransen til alle boenheter;

TV-dekoder:	Valgfri TV dekoder Mikro eller Get Box II
TV-kanaler:	TV pakken START med 14 faste +26 valgfrie kanaler
Bredbånd:	50/50 Mbps kollektiv hastighet
Get Sky:	Ubegrenset lagring, fra ubegrenset antall enheter
Get WIFI Extender:	1 Extender pr bolig kostnadsfritt for kunde
Get Sikkerhetspakke:	Ubegrenset antall lisenser og enheter
Get TV på nettbrett:	Både i hjemmet og utenfor hjemmet

Standardleveransen som beskrevet over dekkes i dag gjennom fellesutgiftene Sameiet betaler Get, og de samlede utgiftene for Sameiet i avtaleperioden forblir uendret fra dagens nivå. Oppgraderingen av infrastrukturen inne på Sameiets eiendom ble finansiert av Get, og vil ikke medføre ekstra kostnader for Sameiet med mindre vi skulle velge å terminere avtalen før avtaleutløp.

29. Saksbehandling i styret

Styret NNS består av frivillige beboere i NNS. Det er meget ressurskrevende for styret å håndtere saker med høyt konfliktnivå,

eventuelt med potensiale for slikt. Styret besluttet i 2016 å i større grad benytte juridisk kompetanse i ABBL for å håndtere slike saker. Styret vil fortsette å ha lav terskel for å benytte juridisk Abbl i aktuelle saker.

30.NNS Vedtekter

NNS styret har ønsket en gjennomgang av vedtektene fordi det de siste årene vært mye diskusjoner og uenigheter i styret. Samt jevnlig dialog med beboere om hvordan vedtektene våre skal tolkes. Styret har jevnlig hatt dialog med juridisk Abbl og forsikrings kontakt i Abbl vedr våre vedtekter. Beboere henvender seg ofte for å få hjelp til å forstå vedtektene; oftest fordi de har kommet i en vanskelig situasjon. Nye beboere gir tilbakemelding om at de synes vedtektene er vanskelige. Pårørende av eldre beboere henvender seg fordi de synes vedtektene er vanskelig å forstå.

Styret besluttet våren 2016 å kontakte ABBL for å starte arbeidet med å forbedre dagens vedtekter. Målet var at vedtektene skal være enkle å forstå, slik at beboere vet og er enige om hva som er gjeldene regler i vårt sameie.

Dagens vedtekter har flere ganger blitt redaksjonelt endret. Når vi kontaktet ABBL fikk vi råd om å foreta en fullstendig gjennomgang. Noe vi var enige i.

Styret la frem forslag om fullstendig gjennomgang av NNS sine vedtekter i ekstraordinært sameiermøte 7 februar 2017.

I Styrets forslag til nye vedtekter er det de samme lover og regler som i de gamle vedtektene.

I ekstraordinært beboermøte 7 februar 2017, stemte beboerne over at innkallingen til møte ikke var godkjent. Det ble avholdt et informasjonsmøte om forslaget til nye vedtekter samme kveld. Det ble notert spørsmål og kommentarer.

Styret har gjennomgått vedtektene igjen, etter kommentarene som kom frem av informasjonsmøte. Kommentarene er også sendt til alle beboere på sirkulære sammen med referat fra ekstraordinært beboermøte. Sirkulære ligger også på www.nesoya.net.

Styret legger nå frem forsalg om nye vedtekter som er vedlagt årsmeldingen 2016. Vi ønsker å stemme over forslaget som en helhet. Dersom forslaget ikke godkjennes vil sameie forholde seg til de gamle vedtektene som ligger på www.nesoya.net

(12)

NNS
NORDRE NESØYA SAMEIE

Org nr. 890222102
nns.post@gmail.com

Nesøya, 9. mars 2017

Styret i Nordre Nesøya Sameie

Ove Lid

Christine Ask-Eriksen

Olav Sameien

Bjørn Hjelen

Stine C. Frigård

TOBIAS FINSNES
VARAMEDLEM FOR OVE LID.

KPMG AS
Sørkedalsveien 6
Postboks 7000 Majorstuen
0306 Oslo

Telephone +47 04063
Fax +47 22 60 96 01
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

13

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Nordre Nesøya Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Nordre Nesøya Sameie som viser et underskudd på kr 193 395. Vi har og revidert årsregnskapet for Nordre Nesøya Garasjelag som viser et overskudd på 317 224 kr. Årsregnskapene består av balanse per 31. desember 2016, 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 rettvisende bilde av boligselskapets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av boligselskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen, men inkluderer ikke 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.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Styret og forretningsfører 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 styret og forretningsfører ta standpunkt til boligselskapets 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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

KPMG

Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av boligselskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret og forretningsfører er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av styrets og forretningsførers bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om boligselskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at boligselskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret og forretningsfører blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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 styret og forretningsfører har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av boligselskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 21. mars 2017
KPMG AS

Asbjørn Næss
Statsautorisert revisor

Resultatregnskap NORDRE NESØYA SAMEIE, 2016

	Note	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 023 339	2 034 592	2 034 592	2 034 592
Annen driftsinntekt	2	218 378	207 090	151 362	162 162
Sum driftsinntekter		2 241 717	2 241 682	2 185 954	2 196 754
Utgifter					
Lønnskostnad	3	146 048	149 608	165 400	165 400
Vedlikehold, innkjøp	4	695 782	715 746	700 000	1 000 000
Annen driftskostnad	5	1 559 999	1 328 788	1 486 500	1 285 500
Sum driftskostnader		2 401 829	2 194 142	2 351 900	2 450 900
Driftsresultat før finansposter		-160 112	47 540	-165 946	-254 146
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	9 787	12 780	10 000	10 000
Finanskostnad	7	43 069	46 658	43 000	43 000
Sum finansposter		-33 283	-33 879	-33 000	-33 000
Årsresultat		-193 395	13 662	-198 946	-287 146

Balanse NORDRE NESØYA SAMEIE, 2016

	Note	Balanse 2016-12	Balanse 2015-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		226 720	226 720
Garasjer		60 000	60 000
Sum varige driftsmidler		286 720	286 720
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		287 020	287 020
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		170	85
Andre fordringer	8	67 845	168 647
Sum fordringer		68 015	168 732
Bankinnskudd, kasse o.l	9	1 345 940	1 313 124
Sum omløpsmidler		1 413 955	1 481 856
Sum eiendeler		1 700 975	1 768 876

Balanse NORDRE NESØYA SAMEIE, 2016

	Note	Balanse 2016-12	Balanse 2015-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andre fond	10	201 941	395 336
Sum egenkapital		201 941	395 336
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	751 918	904 279
Sum langsiktig gjeld		751 918	904 279
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		358 454	304 567
Forskudd felleskostnader		106 025	147 986
Annen kortsiktig gjeld	12	282 637	16 708
Sum kortsiktig gjeld		747 116	469 261
Sum gjeld		1 499 034	1 373 540
Sum egenkapital og gjeld		1 700 975	1 768 876

NORDRE NESØYA SAMEIE

Sted: Nesøya, dato: 9/3-2017

Christine Ask-Eriksen
STYRELEDER

Olav Sameien
STYREMEDLEM

Ove Lid
STYREMEDLEM

Bjørn Hjelen
STYREMEDLEM

Stine Cathrine Frigård
STYREMEDLEM

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som sk tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forvendtede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpede i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Felleskostnader	1 835 439	1 845 648	1 845 648	1 845 648
Avdrag ordinære lån	118 271	118 928	118 928	118 928
Renter ordinære lån	69 629	70 016	70 016	70 016
Sum	**2 023 339**	**2 034 592**	**2 034 592**	**2 034 592**

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Utbytte Gjensidige Forsikring	55 065	55 828	0	0
Diverse inntekter	5 000	0	0	0
Halsbukta båtforening	10 000	10 000	10 000	10 000
Grunnleie	12 900	12 900	12 900	12 900
Leieinntekter 2 garasjer	9 600	9 600	9 600	9 600
Lading av elbil	8 850	1 800	0	10 800
Forsikring tilbygg	102 021	102 420	102 420	102 420
Vedlikehold boder	1 842	1 842	1 842	1 842
Bidrag til dugnad	600	0	2 000	2 000
Nesøya felles vel	12 500	12 700	12 600	12 600
Sum	**218 378**	**207 090**	**151 362**	**162 162**

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Lønn	0	1 000	15 000	15 000
Påløpte feriepenger	0	120	0	0
Styrelederhonorar	60 000	45 000	60 000	60 000
Møtehonorar	68 000	85 000	70 000	70 000
Arbeidsgiveravgift	18 048	18 471	20 400	20 400
Arbeidsgiveravgift feriepenger	0	17	0	0
Sum	**146 048**	**149 608**	**165 400**	**165 400**

Gjennomsnittlig antall ansatte 2016: 0

20

Note 4 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Snekkerarbeid, materialer	34 507	0	0	0
Materialer, redskap, verktøy	10 530	5 418	0	0
Mur-/pussarbeid, materialer	0	102 900	0	0
Maling, beis, olje	0	901	0	0
Skilt	8 159	0	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	384 014	25 863	250 000	0
Elektriker, materialer	24 673	1 469	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	171 661	57 238	0	0
Sand, pukk, salt	6 618	12 600	0	0
Asfalt	0	211 325	0	0
Grunnarbeider, drenering	13 138	274 379	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	33 959	0	0	0
Parkeringsanlegg	0	5 813	0	0
Garasjer	0	5 344	0	0
Skadedyrbekjempelse	8 523	8 284	0	0
Diverse vedlikehold	0	4 213	450 000	1 000 000
Sum	695 782	715 746	700 000	1 000 000

Note 5 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Strøm nett/kraft	19 274	10 532	15 000	25 000
Containerleie	67 180	98 992	115 000	50 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	460 476	437 830	460 000	250 000
Forsikring	514 535	443 889	440 000	515 000
Forvaltning og revisjon	166 904	168 284	185 000	199 000
Innbetalingsservice	6 290	6 738	8 500	8 500
Møtegodtgjørelse	3 600	1 800	0	0
Juridisk rådgivning/bistand	4 125	0	0	0
Teknisk rådgivning	101 340	8 312	110 000	20 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	14 490	13 590	14 000	14 000
Kontingenter	300	0	0	0
Vaktmestertjeneste	84 591	53 319	0	60 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	95 972	69 568	95 000	100 000
Drift, reparasjon maskiner	0	0	3 500	3 500
Utgifter v/styret	6 054	0	8 000	8 000
Rekvisita, porto, mm	8 577	5 264	6 000	6 000
Fellesarrangement/dugnad	3 617	7 057	7 000	7 000
Leie av lokale	600	600	500	500
Gebyr	1 574	2 513	2 500	2 500
Blomster/gaver	0	0	1 000	1 000
Støtte/gave til lag/forreninger	0	0	10 000	10 000
Diverse	0	0	5 000	5 000
Sum	1 559 999	1 328 788	1 486 500	1 285 500

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr. 5.616,-

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Renter på restanse	1 019	817	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	8 768	11 962	10 000	10 000
Sum	**9 787**	**12 780**	**10 000**	**10 000**

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12	Budsjett 2016	Budsjett 2017
Renteutgifter langsiktig lån	43 069	46 658	43 000	43 000
Sum	**43 069**	**46 658**	**43 000**	**43 000**

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12
Annen restanse	0	6 000
Periodisering kostnader	0	21 170
Andre kortsiktige fordringer	52 207	50 791
Erstatningsmessige skader	15 638	33 630
Forskuddsbetalinger	0	57 057
Sum	**67 845**	**168 647**

Fordringer med forfall senere enn 12 mnd kr. 0,-

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12
Bankinnskudd (driftskonto)	1 345 940	1 313 124
Sum	**1 345 940**	**1 313 124**

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12
Opptjent egenkapital		
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	395 336	381 674
Fra årets resultat	-193 395	13 662
Sum andre fond/udekket tap	201 941	395 336
Sum egenkapital	201 941	395 336

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

		Balanse 2016-12	Balanse 2015-12
Gjeldsbrevlån		751 918	904 279
Sum	**13**	**751 918**	**904 279**

Det er stilt følgende pant: 0,-

23

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2016-12	Regnskap 2015-12
Gjeld til forvaltningsklienter	65	0
Gjeld til Nordre Nesøya Sameie Tennisklubb	13 081	13 081
Påløpt arbeidsgiveravgift	0	17
Påløpte feriepenger	0	120
Påløpte renter	3 059	3 490
Gjeld til Nordre Nesøya Garasjelag	266 433	0
Sum	**282 637**	**16 708**

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	**Nordea Bank Norge ASA**
Formål:	VA-prosjektet
Lånenummer:	**62198051115**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2004
Rentesats:	5.05 %
Beregnet innfridd:	15.02.2021
Opprinnelig lånebeløp:	2 182 810
Lånesaldo 01.01:	904 279
Avdrag i perioden:	152 361
Lånesaldo 31.12:	**751 918**

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 62198051115	32	5 529	176 928
	32	5 449	174 368
	62	5 422	336 164
	12	5 369	64 428

24

NORDRE NESØYA SAMEIE: BUDSJETT OG KONTANTSTRØMSPROGNOSE 2017-2022

Ajourført 05.03.2017

Forutsetningene forøvrig fremgår av regnearket. Alle tall inkludert mva.

	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
INNTEKTER:							
Totale fellesutgifter		2 034 592	2 034 592	2 034 592	2 034 592	2 034 592	2 034 592
Annen inntekt		162 162	162 162	162 162	162 162	162 162	162 162
Renteinntekter		10 000	0	0	0	0	0
SUM INNTEKTER:		**2 206 754**	**2 196 754**	**2 196 754**	**2 196 754**	**2 196 754**	**2 196 754**
UTGIFTER:							
Lønn etc		-165 400	-170 362	-175 473	-180 737	-186 159	-191 744
Generelt vedlikehold		-1 000 000	-300 000	-400 000	-500 000	-100 000	-100 000
Annen driftskostnad		-1 285 500	-1 324 065	-1 363 787	-1 404 701	-1 446 842	-1 490 247
Større tiltak		0	0	0	0	0	0
		0	0	0	0	0	0
Rentekostnader		-43 000	-40 000	-38 000	-36 000	-34 000	0
SUM UTGIFTER:		**-2 493 900**	**-1 834 427**	**-1 977 260**	**-2 121 438**	**-1 767 001**	**-1 781 991**
DRIFTSRESULTAT:		**-287 146**	**362 327**	**219 494**	**75 316**	**429 753**	**414 763**
Avdrag lån		-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000	0
Kontantstrøm 31.12		-437 146	212 327	69 494	-74 684	279 753	414 763
Omløpsmidler 31.12	1 413 955						
Kortsiktig gjeld	-747 116						
	0						
Arbeidskapital 31.12	**666 839**	**229 693**	**442 020**	**511 514**	**436 831**	**716 584**	**1 131 347**

NORDRE NESØYA GARASJELAG	Note	REGNSKAP 31.12.2016	REGNSKAP 31.12.2015	BUDSJETT 2016	BUDSJETT 2017

25

Inntekter					
Annen driftsinntekt	1	444 500	372 600	444 500	444 500
Sum driftsinntekter		**444 500**	**372 600**	**444 500**	**444 500**
Utgifter					
Vedlikehold, innkjøp	2	0	0	150 000	150 000
Annen driftskostnad	3	127 276	122 022	122 900	128 900
Sum driftskostnader		**127 276**	**122 022**	**272 900**	**278 900**
Driftsresultat før finansposter		**317 224**	**250 578**	**171 600**	**165 600**
Finansielle poster					
Årsresultat		**317 224**	**250 578**	**171 600**	**165 600**

NORDRE NESØYA GARASJELAG	Note	BALANSE 31.12.2016	BALANSE 31.12.2015
EIENDELER			
Anleggsmidler:			
Varige driftsmidler			
Garasjeinnskudd I - V		520 000	520 000
Garasjeinnskudd VI		193 000	193 000
Garasjeinnskudd VII		180 000	180 000
Garasjeinnskudd VIII		64 000	64 000
Vinterparkering		45 000	45 000
Bodinnskudd I - VI		144 600	144 600
Sum varige driftssmidler		**1 146 600**	**1 146 600**
Sum anleggsmidler		**1 146 600**	**1 146 600**
Fordringer			
Mellomregning Nordre Nesøya Sameie		266 433	0
Sum fordringer		**266 433**	**0**
SUM EIENDELER		**1 413 033**	**1 146 600**
EGENKAPITAL OG GJELD			
Kortsiktig gjeld			
Mellomregning Nordre Nesøya Sameie		0	50 791
Sum kortsiktig gjeld		**0**	**50 791**
Egenkapital:			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	4	0	-5 791
Andre fond		311 433	0
Sum egenkapital		**311 433**	**-5 791**
Gjeld:			
Langsiktig gjeld			
Annen langsiktig gjeld	5	1 101 600	1 101 600
Sum langsiktig gjeld		**1 101 600**	**1 101 600**
Sum gjeld		**1 101 600**	**1 101 600**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 413 033**	**1 146 600**

Nordre Nesøya Garasjelag

Nesøya, den 9. mars 2017

Olav Sameien
Olav Sameien

Ove Lid

Stine C. Frigård
Stine Cathrine Frigård

Bjørn Hjelen

Christine Ask-Eriksen
Christine Ask-Eriksen

NORDRE NESØYA GARASJELAG	REGNSKAP 31.12.2016	REGNSKAP 31.12.2015	BUDSJETT 2016	BUDSJETT 2017

Note 1 Annen driftsinntekt

Garasje	444 500	372 600	444 500	444 500
	444 500	**372 600**	**444 500**	**444 500**

Note 2 Vedlikehold, innkjøp

Rep. beslag garasjeporter	0	0	0	0
Rep. garasjetak	0	0	0	0
Nødvendig sikring av el-anlegget	0	0	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	150 000	150 000
	0	**0**	**150 000**	**150 000**

Note 3 Annen driftskostnad

Strøm nett/kraft	23 376	18 122	19 000	25 000
Forsikring	20 000	20 000	20 000	20 000
Eiendomsavgift	12 900	12 900	12 900	12 900
Forvaltning og revisjon	20 000	20 000	20 000	20 000
Snebrøyting / strøing / feiing	50 000	50 000	50 000	50 000
Utgifter v/styret	1 000	1 000	1 000	1 000
	127 276	**122 022**	**122 900**	**128 900**

Honorar til revisor (inkl. i forvaltningshonoraret) er kostnadsført med kr. 2.359,-

Note 4 Opptjent egenkapital

Andre fond/Udekket tap		
IB Udekket tap	-5 791	-256 369
Reduksjon udekket tap	5 791	250 578
Tillagt udekket tap	0	-5 791
Andre fond:	311 433	0
Sum udekket tap:	**0**	**-5 791**

Note 5 Annen langsiktig gjeld

Garasjeinnskudd I - V	520 000	520 000
Garasjeinnskudd I - V	193 000	193 000
Garasjeinnskudd I - V	180 000	180 000
Garasjeinnskudd I - V	64 000	64 000
Bodinnskudd I - VI	144 600	144 600
	1 101 600	**1 101 600**

NB! Note 5 er en motkonto til varige driftsmidler i balansen

SAMEIEVEDTEKTER

for

NORDRE NESØYA BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte den .....

§ 1
Generelt

Sameiets navn er Nordre Nesøya Sameie og det har gnr. 40 og bnr. 604 i Asker kommune. Eiendommen er i henhold til oppdelingsbegjæring delt opp i 138 ideelle eiendomsandeler. En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til en bolig benevnes eierseksjon, heretter seksjon.

§ 2
Rett til bruk

§ 2.1.
Bruksenhet

Den enkelte sameier har eksklusiv bruksrett til sin bruksenhet.

§ 2.2.
Fellesareal

Garasjeplasser må ikke brukes i strid med formålet eller på en måte som urimelig eller unødig er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Med henvisning til eierseksjonslovens § 19 5. ledd gis hver sameier full rett til å benytte uteareal beregnet ca. 8 m ut fra husvegg på for- og bakside, og for endeseksjoner ca. 4 m ut fra gavlvegg, heretter kalt bruksrettsareal, dog således at det i alle tilfeller er fri passasje forbi gavlvegger i 4-mannsboliger og 2-mannsboliger for beboere av de midtre seksjoner. Videre reduseres de nevnte avstander hvor veier, stier eller naturlige hindringer gjør det nødvendig. Styret kan i spesielle tilfeller øke de angitte avstander eller foreta mindre arronderinger hvor forholdene tilsier dette. Et vilkår for eksklusiv bruksrett som nevnt her, er at sameier påtar seg utvendig vedlikeholdsplikt for sin bruksenhet, jf. § 5.

Det er ikke tillatt å sette opp gjerder rundt de enkelte sameieres særlige bruksrettsområde. Hekkplanting eller lignende beplantning kan anvendes. Slik beplantning skal til enhver tid ha en slik utforming at den ikke er til sjenanse for andre beboere. Sameier må på bruksrettsområde ikke utøve virksomhet, anbringe redskaper, materialer, avfall e.a. som kan virke sjenerende eller skjemmende for omgivelsene, eller på annet måte bruke området på en måte som unødig eller urimelig er til skade eller ulempe for andre sameiere. Det er ikke

tillatt å hensette biler på bruksrettsarealet. For øvrig gjelder sameiets ordensregler også for bruksrettarealet.

Videre har sameierne rett til å benytte sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Som fellesareal regnes blant annet lekeplasser, garasjeanlegg, veier og andre fellesinnretninger av enhver art.

§ 2.3.
Garasjer

Sameiet v/styret disponerer garasjer på sameiets område. De sameiere som har betalt for en garasjeenhet på eiendommen har særskilt bruksrett til denne mot å betale en garasjeleie sammen med de øvrige fellesutgifter.

Sameier med garasje kan overdra sin garasje til annen sameier, hvilket skjer via melding til styret. Sameier med garasje kan leie ut til annen sameier. Det er ikke adgang til utleie av garasje til person som ikke er sameier i sameiet.

Bygging av nye garasjer besluttes av sameiermøtet med 2/3 flertall, se disse vedtekters § 13. Styret skal når byggingen av nye garasjer er vedtatt av sameiermøtet, kreve at de interesserte sameierne innbetaler sin andel av byggeomkostningene før byggearbeidet settes i gang. Når samtlige sameiere er tildelt garasje kan de permanent tildeles ytterligere en garasje, i den rekkefølge de melder seg, og i den utstrekning tjenlig plass finnes.

Mht. sameiers vedlikeholdsplikt for garasje henvises til disse vedtekters § 6.

§ 3
Rettslig rådighet over seksjon

Den enkelte sameier rår som eier over seksjonen jf. eierseksjonsloven § 22 1. ledd. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 16.12.68, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for sameierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Sameieandel og eiendomsrett til seksjonen med festerett kan ikke adskilles.

Overdragelse av seksjon skal meldes skriftlig til forretningsfører og styret.

Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, før leieren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet og styret.

Sameier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leiers navn, egen adresse i utleieperioden og varigheten av denne.

Sameieren har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.

§ 4
Sameiernes plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøtet og styret. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Sameier plikter å medvirke til at fellesarealene blir holdt ryddig og i ordentlig stand.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre beboere i sameiet.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal, etter gyldig styrevedtak, gi styret eller den styret gir fullmakt, adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 5
Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av bruksenheten besørges og bekostes av den enkelte sameier.

Vann- og avløpsrør som kun brukes av én bruksenhet, har sameieren selv vedlikeholdsansvaret for.

Som vilkår for eksklusiv bruksrett til uteareal som nevnt i § 2, har sameier også utvendig vedlikeholdsansvar for sin bruksenhet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også alle arealer som sameieren har eksklusiv bruksrett til etter disse vedtektene. For uteareal som nevnt i § 2 omfatter dette blant annet klipping av gress, luking, og trimming av hekk slik at området ser presentabelt ut.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Vedlikehold omfatter også utbedring av tilfeldig skade. Unnlatelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller å avverge ulemper, er å anse som mislighold av sameierens forpliktelser overfor sameiet.

Vedlikeholdet må utføres forsvarlig slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Alt arbeid som påligger sameieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Sameieren er ansvarlig for at dette blir gjort. For skade som oppstår som følge av vedlikeholdsarbeider eller annen virksomhet i seksjon eller bruksrettsområde, er sameieren erstatningsansvarlig etter alminnelige erstatningsrettslige regler.

§ 6
Sameiets plikter

Sameiet skal:

a) vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantning, veier, stier, plasser, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art. Unntak gjelder de arealene som sameiere er gitt eksklusiv bruksrett til etter vedtektene § 2, jf § 5.

b) forvalte og ivareta garasjeanleggene, herunder sørge for utvendig vedlikehold av garasjene, jf. § 2.

c) vedlikeholde de deler av vann og kloakkanlegg som tilhører sameiet, der rør benyttes av to eller flere bruksenheter. Sameieren plikter å gi styret, eller den styret gir fullmakt, tilgang til sin bolig når det er nødvendig for påkrevd ettersyn og vedlikehold av slike rør. Rør som kun benyttes av én bruksenhet, er sameiers ansvar.

§ 7
Forandringer av seksjon og fasade

Sameierne må ikke uten godkjennelse fra styret sameiermøtet gjøre ytre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen. Styret vurderer om tiltaket godkjenning på sameiermøtet, jf. eierseksjonsloven § 30 annet ledd bokstav a.) Beslutningen om flertallskrav kan overprøves av sameiermøtet. Montering av radio- og TV-antenne/parabol m.m. krever styrets samtykke.

Sameiere som utfører om- eller utbygging av sin seksjon, plikter å overholde "Retningslinjer for utbygging i Nordre Nesøya Sameie" fastsatt av sameiermøte. Retningslinjene er en del av Nordre Nesøya Sameies vedtekter.

Utskiftning av utvendige dører og vinduer hører inn under sameiers vedlikeholdsplikt, jf. § 5, og krever ikke styrets godkjennelse. For endring av farge på fasade eller skifte av tak på hustype må sameierne i samme bygg bli enige om farger og materialer slik at bygget får et helhetlig uttrykk.

§ 8
Felleskostnader og fellesinntekter

Sameiet betaler alle kostnader til drift av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet eller påhviler sameier etter lov eller disse vedtektene, så som bygningsforsikringer, felles tv-avgifter, drift og fellestiltak samt forretningsførsel.

Dessuten betaler sameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, stier, lekeplasser, parkeringsplasser, grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste. Videre betaler sameiet alle kostnader til drift og utvendig vedlikehold av garasjeanleggene, dessuten elektrisk strøm til utelys på fellesareal.

Den enkelte sameier skal betale et à konto beløp, fastsatt av sameiermøtet, til dekning av sin andel av felleskostnadene. Kostnadsbidraget fastsettes på følgende måte:

Eier av hustype	A:	4968	673512- deler
--"--	C/2:	4852	673512-deler
--"--	C/4:	4796	673512-deler
--"--	F:	4852	673512-deler
--"--	H:	4880	673512-deler

Senere reguleringer skjer med en prosentvis økning av disse forholdstall for samtlige sameiere.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Sameiet kan ha vedlikeholdsfond. Sameiermøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Vedlikeholdsfondet kan brukes til vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

§ 9
Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Sameieren skal betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under sameierens vedlikeholdsansvar. Sameieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av sameierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

Bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra sameieren for øvrig.

§ 10
Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan styret, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegge sameieren å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jf. eierseksjonsloven § 26.

Det er blant annet å anse som vesentlig mislighold hvis sameieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer fra styret eller forretningsfører, ikke retter seg etter vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet. Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en sameier, etter skriftlig påkrav, ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietakere og dennes besøkende eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller til eiendommen for øvrig.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 27. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere, når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samtidig gis pålegg om salg i henhold til eierseksjonsloven § 26.

§ 11
Sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Hvert år innen 30. april skal det avholdes ordinært sameiermøte. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Kravet bør fremsettes skriftlig.

På sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Det er anledning til å møte med fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

§ 12
Innkalling til sameiermøte

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker, jf. vedtektene § 12 annet ledd.

§ 13
Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

a) konstituering,
b) årsberetning fra styret,
c) godkjennelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap,
d) eventuell godtgjørelse til styret,
e) driftsbudsjett,
f) valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer dersom noen av disse er på valg, og to medlemmer til valgkomite
g) andre saker som er nevnt i innkallingen.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt. a) til f), kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 14
Møteledelse og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst to sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede.

§ 15
Sameiermøtets myndighet og flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,
h) vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameierne det gjelder til vedtak om:

a) begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen,
b) endring i fordeling av felleskostnader,
c) endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

For vedtak i saker som er nevnt i eierseksjonsloven §§ 43 første ledd og 47 syvende ledd kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. eierseksjonsloven §§ 29 og 30.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 16
Styret

Sameiet skal ha styre. Styret består av styreleder og fire styremedlemmer, med to varamedlemmer. Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrelederen velges særskilt.

Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Sameiermøtet kan fastsette en annen funksjonstid ved valget av styremedlemmet. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styret velger selv en nestleder og en sekretær blant styrets medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av loven, vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggender og ved salg og bortfeste etter eierseksjonsloven, representerer styret sameiet, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf. eierseksjonsloven § 43.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelige flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styre-medlemmene.

§ 17
Halsbukta Båtforening

Halsbukta Båtforening (org. nr. 993 150 762) ble stiftet i 1964. Foreningens formål er å skaffe medlemmene båtplass i foreningens anlegg i Vestre og Østre Halsbukt og å arbeide for et godt båtmiljø på Nesøya.

Kun sameiere i Nordre Nesøya Sameie kan være medlemmer. Ved båtsesongens begynnelse foretar styret tildeling av båtplasser til de av foreningens medlemmer som har medelt at de ønsker båtplass for kommende sesong. Båtforeningens styre kan deretter leie ut ledige båtplasser til båteiere utenfor sameiet. Privat fremleie av båtplass er ikke tillatt.

For øvrig henvises til båtforeningens Vedtekter og Havnereglement som alle medlemmer og leietakere er pliktig til å sette seg inn i og etterleve.

Båtforeningen leier av Nordre Nesøya sameie gnr. 40 bnr. 645 og bnr.888(Vestre Halsbukt) og en parsell av gnr. 40 bnr.604(Østre Halsbukt) I Asker kommune, med tilliggende strandrettigheter m.v Leieforholdet administreres av sameiets styre.

Sameiets løpende kontrakt med båtforeningen ivaretas ved at et av sameiets styremedlemmer også sitter i båtforeningens styre.

§ 18
Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret.

Forretningsføreren forestår den daglige driften av sameiets eiendom. Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra sameierne og fører regnskap for sameiet. Videre fremmer forretningsfører overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og felleskostnader, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjærer tvangssalg.

§ 19
Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 20
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på sameiermøtet. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 21
Legalpant

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har sameiet legalpant i den enkelte seksjon tilsvarene 1G (folketrygdens grunnbeløp) til enhver tid, jf. eierseksjonsloven § 25.

Forretningsføreren har ved en sameiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangssalg av vedkommendes seksjon. Sameieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

§ 22
Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en sameier avgjøres ved de alminnelige domstoler. Sameierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 23
Vedtektsendring

Endring av sameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf. eierseksjonsloven § 28 annet ledd.

§ 24
Oppløsning

Sameiet kan ikke oppløses uten tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.

§ 26
Habilitet

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i. Jf. eierseksjonsloven §42.

39

VALGKOMITÉENS INNSTILLING: VALG 2017

Følgende er på valg:

Styreleder: Christine Ask-Eriksen
Styremedlem: Bjørn Hjelen

Varamedlem: Tobias Finsnes
Varamedlem: Elisabeth Fossland

Følgende beboere er foreslått til valg:

Styreleder: Tobias Finsnes
Styremedlem: Bjørn Hjelen

Varamedlem: Elisabeth Fossland
Varamedlem: Andreas Atteraas Grønbekk

Valgkomité: Styret foreslår at Terje Forvik og Ane Schøning utgjør valgkomiteen i 2017.

FULLMAKT

NNS
NORDRE NESØYA SAMEIE
Org nr. 890222102
nns.post@gmail.com

Jeg gir herved:

Navn: ....

Adresse: ....

fullmakt til å avgi stemme på mine vegne på sameiermøte i Nordre Nesøya Sameie den **4, april, 2017, kl. 18.00.**

....
Navn seksjonseier adresse

✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂✂

Dette adgangstegnet må avleveres ved inngangen før stemmerett oppnås.

ADGANGSTEGN
til sameiermøte i Nordre Nesøya Sameie, **den 4 april 2017.** Ved levering av adgangstegn er det kun seksjonseier som har stemmerett. Medeier, familiemedlem, rådgiver og leietaker har kun møte- og uttalelsesrett.

☐ Seksjonseier ....
(1 stemme) navn adresse

☐ Medeier/Familie ....
(ingen stemmerett) navn adresse

☐ Leietaker ....
(ingen stemmerett) navn adresse

☐ Rådgiver* ....
navn adresse

(*ingen stemmerett, må godkjennes av møtet)