

## **Til seksjonseierne i Åstad Panorama Boligsameie**

**Velkommen til årsmøte, torsdag 21 mars 2019 kl. 18:00 på Torstad Gård.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Åstad Panorama Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

**Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.**

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**

# Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Åstad Panorama Boligsameie på Torstad Gård  
avholdes torsdag 21 mars 2019 kl. 18:00.**

---

**Til behandling foreligger:**

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

**2. ÅRSRAPPORT FOR 2018**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Sjøppelhåndtering – tilleggs setning i husordensregler
  - B) Ballplassen
  - C) Valg av styrets medlemmer - vedtektsendring
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité
- E) Valg av miljøkomitè

Oslo, 07.02.2019  
Styret i Åstad Panorama Boligsameie

Anette Forsen Bache/s/

Bjørn Agner/s/

Solveig Wulff/s/

## ÅRSRAPPORT FOR 2018

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anette Forsen Bache	Åstadryggen 13
Styremedlem	Bjørn Agner	Tømtebakken 1 B
Styremedlem	Viggo Liberg/Solveig Wulff	Åstadryggen 17

Varamedlem	Fredrik Brennelien	Kirkerudlia 6 C
Varamedlem	Nina Astrid Gregers	Åstadryggen 15

### Valgkomiteen

Signe Marie Galaasen	Åstadryggen 17
Leif W Løchen	Åstadryggen 17

### Miljøkomiteen

Lise Lunde  
Venche Vrålstad

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

### Generelle opplysninger om Åstad Panorama Boligsameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Åstad Panorama Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992377437, og ligger i Asker kommune med følgende adresse:

Åstadryggen 13  
Åstadryggen 15  
Åstadryggen 17

Gårds- og bruksnummer : 35 og 53

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Åstad Panorama Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

## **STYRETS ARBEID**

Styret hadde 8 møter i 2018 (og har hatt 2 møter hittil i 2019). I september meldte et styremedlem seg ut av styret med umiddelbar virkning. Dette medførte større arbeidspress på resten av styret. Derfor tok det også noe tid før vi fikk valgt inn en stedfortreder. Resultatet er at styret har til dels hatt utfordringer med å utføre de årlige rutiner.

Følgende saker har vært behandlet:

### **Reklamasjonsarbeid Veidekke**

Veidekkes gjennomføring av reklamasjonsarbeid har tatt mye av styrets kapasitet i denne perioden. Vi har hatt befaringer og møter jevnlig i god kommunikasjon med bla. Arvid Mikkelsen og Jørgen Knetter fra Veidekke. Pr i dag er det kun utvendig arbeid på to terrasser som venter på at det skal bli mildt før det kan ferdigstilles. Styret er fornøyd med gjennomføringen og kommunikasjon mellom både Veidekke og den enkelte beboer. Alle beboere har tatt ulemper med stillaser osv på en god måte.

### **Ekstraordinære årsmøter**

Vi har hatt to ekstraordinære årsmøter i 2018. Det første var i forbindelse med at et styremedlem trakk seg fra styret og vi måtte velge inn en ny. Neste møte var i forbindelse med ny sameielov hvor vi måtte vedta vedtekter innen utgangen av 2018. Begge møtene ble avholdt i garasjen med bra oppmøte.

### **Elbil lading**

Styret har begynt arbeidet med å sjekke mulighet for felles elbil lading i garasjen. Vi har innhentet tilbud fra 1 leverandør. Solveig Wulff skal på kurs om installasjon av ladere for el-biler i sameier og borettslag i februar. Dette informeres om på årsmøtet.

### **Skjeggkre**

Det ble oppdaget skjeggkre i en leilighet i nr 13. Skadedyrfirma ble kontaktet og det er iverksatt tiltak. Alle som skulle oppdage skjeggkre, får utlevert feller fra styret. Sameiet har forsikring som dekker skadedyrbekjempelse.

### **HMS**

HMS runde ble utført i januar 2019. Pga arbeidspress, ble dette utsatt. HMS runde ble gjennomført av Per Kristian Moe som har lang erfaring. Det ble påpekt bla rydding/vasking i teknisk rom og forslag om å flytte fliser til utvendig bod. Dette er utført.

### **Brannøvelse**

Brannøvelse ble gjennomført 1. november. Alt gikk som det skulle.

### **Utenhus**

Asker og Bærum Vaktmesterkompani har tatt over gartnerarbeidet. Marius Gatevold er sagt opp. Skråningen på oversiden av gangveien ble ikke slått i år. Det var lite vekst pga tørke. Vi leiet inn hjelp til å beskjære trær på utsiden av gjerde mot jernbanelinjen. Regner med at dette nå skal holde noen år.

Vaktmester fikk i oppgave å sette ut brøytetikker i år.

### **Miljøkomiteen**

Styret har ikke klart å få noen fra nr 13 med i miljøkomiteen og oppfordrer herved noen til å melde seg. Lise og Wenche fra henholdsvis nr 17 og 15 har gjort flott arbeid i år også.

### **Sommerfest**

Det ble arrangert sommerfest på ballplassen 23 8., som ble meget vellykket. Takk til Nina og resten av komiteet for et arrangement som vi gleder oss til hvert år.

### **Julegrantenning**

Tradisjonen tro ble det julegrantenning første søndag i advent. Mange stilte opp til gløgg og kaker og sang sammen med vårt husorkester.

## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 371 788.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 669 210.

Dette er kr 175 740 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utførte reparasjoner i nr 15 og 17. Vi regner med at deler av denne overskridelsen dekkes av Veidekke. I tillegg er det økte energikostnader.

### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 295 272 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 277 138.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019**

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 375 000.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi med 20 % sammenlignet med fjoråret.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2019. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstad Panorama Boligsameie.

**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,80 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøte i Eierseksjonssameiet Åstad Panorama

#### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

##### Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Åstad Panorama' årsregnskap.

##### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2018
- Resultatregnskap for 2018
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

##### Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameies finansielle stilling per 31. desember 2018, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

##### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameie slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

##### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapport.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at annen informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

##### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameies 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. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 12. februar 2019  
BDO AS



Sven Aarvold  
Statsautorisert revisor



**EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA**  
**ORG.NR. 992 377 437, KUNDENR. 5828**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 371 732	1 305 996	1 378 000	1 372 000
Andre inntekter	3	56	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 371 788</b>	<b>1 305 996</b>	<b>1 378 000</b>	<b>1 372 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 023	-5 905	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-80 895	-78 808	-82 000	-83 000
Konsulenthonorar	7	-9 753	-11 031	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-597 410	-275 236	-460 000	-375 000
Forsikringer		-76 019	-70 607	-73 000	-75 000
Kommunale avgifter	9	-191 041	-179 761	-185 000	-198 769
Garasjer	10	-2 000	0	0	0
Energi/fyring	11	-271 717	-213 078	-245 000	-278 000
TV-anlegg/bredbånd		-104 992	-96 492	-100 000	-109 000
Andre driftskostnader	12	-249 491	-235 765	-250 600	-265 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 669 210</b>	<b>-1 246 553</b>	<b>-1 493 470</b>	<b>-1 482 639</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-297 422</b>	<b>59 443</b>	<b>-115 470</b>	<b>-110 639</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	2 150	2 251	10 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 150</b>	<b>2 251</b>	<b>10 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-295 272</b>	<b>61 694</b>	<b>-105 470</b>	<b>-110 639</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	61 694		
Fra opptjent egenkapital		-295 272	0		

**EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTAD PANORAMA**  
**ORG.NR. 992 377 437, KUNDENR. 5828**

**BALANSE**

	Note	2018	2017
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		493	28
Kortsiktige fordringer	14	80 465	69 078
Driftskonto OBOS-banken		69 628	195 246
Sparekonto OBOS-banken		212 108	465 177
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>362 694</b>	<b>729 530</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>362 694</b>	<b>729 530</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		277 138	572 409
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>277 138</b>	<b>572 409</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 434	14 592
Leverandørgjeld		74 122	142 528
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>85 556</b>	<b>157 120</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>362 694</b>	<b>729 530</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 07.02.2019,  
 Styret i Eierseksjonssameiet Åstad Panorama

Anette Forsen Bache/s/

Bjørn Agner/s/

Solveig Wulff/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 009 332
Varmt vann	158 304
Kabel-tv	106 080
Garasje	65 040
A-konto gass	39 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 378 356</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasjeleie	-6 624
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 371 732</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	56
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>56</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 70 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 484, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 023.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-9 753
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 753</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-247 778
Drift/vedlikehold VVS	-40 409
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-122 876
Drift/vedlikehold heisanlegg	-112 088
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 056
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 969
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 234
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-597 410</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-118 769
Renovasjonsavgift	-72 272
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-191 041</b>

**NOTE: 10****GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Parkeringsplass leie Aastad Impulssenter A/S	-2 000
<b>SUM KOSTNADER GARASJER</b>	<b>-2 000</b>

<b>SUM GARASJER</b>	<b>-2 000</b>
---------------------	---------------

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-192 001
Andre fyringskostnader	-79 716
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-271 717</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-800
Driftsmateriell	-6 599
Lyspærer og sikringer	-5 650
Vaktmestertjenester	-86 452
Renhold ved firmaer	-90 601
Snørydding/gressklipping	-45 640
Andre fremmede tjenester	-1 378
Kontor- og datarekvisita	-90
Trykksaker	-1 071
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 484
Porto	-2 355
Bank- og kortgebyr	-2 905
Velferdskostnader	-1 566
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-249 491</b>

**NOTE: 13****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	219
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 931
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>2 150</b>

**NOTE: 14****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	80 465
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>80 465</b>

## **Innkomne saker til årsmøtet som skal avgjøres ved valg.**

### **A. Sjøppelcontainerne**

Det går klart fram av husordensreglene at det er viktig at beboerne er nøye med at det ikke søles med matavfall etc i søppelrommet. Jeg synes ikke at dette etterleves av alle beboere. I sommerhalvåret renner det fra containeren med matavfall. Jeg har kun bodd her siden mars 2018, så jeg vet ikke om det er slik hver sommer. Men denne sommeren kom det svært ubehagelig søppellukt opp til min balkong i 2.etasje gjennom store deler av sommeren. Jeg rett ved søppelcontainerne. Det virker som om det går hull på matavfallsposene slik at det renner ut av dem.

#### **Forslag til vedtak: Ny setning i husordensreglene**

Alle beboere skal benytte doble matavfallsposer for at det ikke skal renne og lukte fra matavfallscontaineren

### **B. Ballplassen**

I reguleringsbestemmelsene for utbyggingene på Åstad fremgår det at område FL1 skal nyttes til kvartalslekeplass og området FN1 skal nyttes til naturområde ved at den enkelt parsell/bolig for områdene B1-B6 gis hjemmel til områdene. Området B1-B6 omfatter sameiene på Åstad og eneboligene langs Vestre Åstadvei til gangveien som tar av mot Billingstad skole.

Vi har kartutsnitt tilgjengelig for de som ønsker.

Områdene FL1 og FN1 er tinglyst og fordelt på alle de berørte eiendommene med 7/26 på sameiene og med 1/26 på hver av eneboligene. Andelene fordelt på sameiene er videre tinglyst fordelt på de enkelte seksjonseierne.

For å forklare dette enkelt: Ballplassen og skogen ved siden av og rundt er FL1 og FN1. Disse områdene eies av alle som bor i Åstadtunet Boligsameie, Åstadryggen Boligsameie, Åstad Panorama Boligsameie, Åstadkroken (rekkehusene) og alle eneboligene helt ned til gangveien til Billingstad skole.

På ballplassen står det lekeapparater. Alle medeiere er ansvarlig for disse lekeapparatene i fellesskap etter en eierbrøk. Det er MANGE som eier dette sammen! Lekeapparatene forfaller, sanden i sandkassen er vi pålagt å skifte etter et fastsatt tidsrom osv. Vi har alle et HMS ansvar for dette området.

Styret i Åstadtunet, styret i Åstadryggen og vårt eget styret er kommet frem til et forslag som vi ønsker at årsmøtet skal ta stilling til:

Alle lekeapparater fjernes fra ballplassen. Da er det bare et uteområde og intet HMS ansvar.

#### **Forslag til vedtak.**

Årsmøtet i Åstad Paanoram Boligsameie støtter at alle lekeapparater på ballplassen fjernes.

### **C. Forslag til sak som ønskes behandlet på årsmøtet i Åstad Panorama boligsameie 21.03.2019**

Valgkomiteen har sett på de punkter som omhandler 'valg' i  
NY EIERSEKSJONSLOV FOR BOLIGSAMEIER

Saken gjelder pkt. 8 – 2 s. 7, under «Styret og dets vedtak»

Der lyder andre setning: «Varamedlemmer velges for ett år.»

#### **Valgkomiteens forslag til endring:**

*Varamedlemmer velges for to år.*

Begrunnelse:

Dette er i tråd med den praksis sameiet har fulgt til nå, samtidig som punktet da vil stemme bedre overens med det som ble vedtatt som tillegg under pkt. 8 – 3 på ekstraordinært sameiermøte 10.12.2018, der det står:

«To styremedlemmer – herunder styrets leder – og ett varamedlem er på valg ett år, ett styremedlem og ett varamedlem er på valg etterfølgende år.»

Med toårige varamedlemmer, vil effekten av at «...- og ett varamedlem er på valg ett år, ..... og ett varamedlem er på valg etterfølgende år» gi en mening. Samtidig sikrer vi en bedre overlapping.

Vennlig hilsen valgkomiteen ved: Leif W. Løchen og Signe Marie Galaasen

#### **Valgkomiteens forslag til vedtak:**

Varamedlemmer velges for to år.

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Solveig Wulff Åstadryggen 17

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Jon Adler Schultzen Åstadryggen 15

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Bjørn Agner Tomtebakken 1 b

**Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Britta Tønseth Åstadryggen 17

2. Ann Kristin Hjortbakk Åstadryggen 13

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Signe Marie Galaasen Åstadryggen 17

Leif Løken Åstadryggen 17

I valgkomiteen for Åstad Panorama Boligsameie

Signe Marie Galaasen

Leif W Løchen



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2891077. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### **Brannsikringsutstyr**

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## HUSORDENSREGLER

Vedtatt på sameiermøte 24.04.2008, revidert på sameiermøte 21.03.2011

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Åstad Panorama Boligsameie.

### 1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

### 2. Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 på hverdager og mellom 18.00 og 09.00 i helgen. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

### 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatser. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. Dørene til bodrommene og garasjene skal være låst til enhver tid. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

### 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er ikke tillatt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet en alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden til containerne er tømt. Påse at lokket er godt igjen. Reduser volumet på søppelet og spesielt pappemballasje så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. Det samme gjelder for plast. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Det bør vises tilbakeholdenhet med mating av fugler. Unngå at mat faller ned på bakken.

### 5. Postkasseskilt

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen. Kun originale skilt bestemt av styret godtas. Styret kontaktes for bestilling.

### 6. Endring av fasader mv.

Utvendig skjerming mot sol/varme besluttet og initieres av den enkelte sameier for egen regning i henhold til styrets vedtak.

## **7. Orden**

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent.

## **8. Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje**

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

## **9. Felles signalanlegg**

For at fellesanlegget for distribusjon av elektriske signaler (radio og TV m.m.) skal fungere optimalt må det kun benyttes godkjente tilkoblingsledninger (skjermede kabler for radio- og fjernsyn). Det skal ikke utføres modifikasjoner eller arbeid på eiendommens fellesanlegg uten at dette er avtalt med styret og det selskapet som har vedlikeholdsansvaret for anlegget. Parabolantenne er ikke tillatt.

## **10. Energisparing**

For å holde sameiet energikostnader på et minimum skal lyset slås av når du forlater bodrommene, avfallsrommet og tavlerommet. Varmeviftene i garasjene skal ikke justeres av den enkelte.

## **11. Brannforebyggende sikkerhet**

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Det er installert et brannvarslingspanel i inngangen på nr. 15. Herfra varsles brannvesenet ved alarm, og her kan man avlese tilstand for brannvarslingssystemet, Man kan også se hvor i byggene eventuell alarm utløses.

Alle beboere har fått utdelt brannvarslingsinstruks (denne finnes også på sameiets hjemmeside på internett)

## **12. Innmelding av feil**

Feil ved heiser, garasjeporter og annet felles utstyr meldes styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirere service / reparasjoner på sameiets utstyr.

## **13. Kjøring i sameiet**

Innkjøring på området skal kun skje ved syketransport, flytting og lignende. Parkering er ikke tillatt.

## **14. Gjesteparkering**

Sameiet har 4 innvendige og 4 utvendige gjesteparkeringsplasser. Disse er ment for gjesteparkering opp til noen dagers varighet. Beboere kan ikke benytte gjesteplassene for egne biler eller tilhengere. Alle beboere har fått tildelt gjesteparkeringsskilt, påtrykt leilighetsnummer. Disse skal gjester benytte.

## **15. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

## **16. Erstatningsansvar**

Sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden.

## **Vedlegg til husordensreglene**

### **Persienner**

Dersom man velger slik solskjerming, skal dette skje ved persienner av typen Luxaflex 50 millimeter (evt. 25 millimeter i balkongdører) montert på/i vindu. Farge lameller sølv 7010, dekkasse 244 Zinkgrå. Betjeningsmuligheter (motor, snorer, fjernkontroll m.m.) er valgfritt.

Eventuelle andre løsninger må avtales individuelt med styret.

Bestillinger og kontrakter må etableres individuelt mot aktuell leverandør.

### **Innglassing av verandaer**

Asker kommune godkjente styrets søknad om innglassing i april 2010. Godkjenningen gjelder i tre år, og utløper altså i april 2013. Sagstuen AS er blitt valgt som leverandør.

Andelseier som ønsker innglassing kan selv velge egnet løsning innenfor kommunens godkjenning og de rammer styret har avtalt med Sagstuen AS. Styret skal godkjenne alle løsningsforslag fra Sagstuen før arbeidet igangsettes. Andelseiere som får utført innglassing skal også innbetale kr 1.000 til sameiet, til delvis dekning av sameiets kostnader knyttet til prosjektet.

## VEDTEKTER

for

Åstad Panorama Boligsameie org. nr. 992 377 437

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 23.03.2011.

Endret på ekstraordinært årsmøte 23.08.2012.

Endret på ekstraordinært årsmøte 10.12.2018.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Åstad Panorama Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 09.11.2007.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 35, bnr. 53 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser i garasjekjeller

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Garasjeplasser i sameiet kan kun selges til andre sameiere i Åstad Panorama Boligsameie. Utleie kan skje til sameier og leietager i Åstad Panorama Boligsameie.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **2-2 Registrering av ny eier**

(1) Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering. Ved utleie skal utleier informere leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler.

### **2-3 Utleie**

(1) Eier kan fritt leie ut leiligheten. Vedtekter og husordensregler skal da følge leiekontrakten, og eier er ansvarlig for at leietaker informeres om gjeldende vedtekter og husordensregler

## **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Plassene i garasjeanlegget på eiendommen er enten

- utskilt som del av egen seksjon
- ervervet som tilleggsdel til egen seksjon, eller tillagt eier med eget seksjonsnummer.
- gjesteplasser

Bortsett fra gjesteplassene gjelder enerettbestemmelser i medhold av Eierseksjonsloven.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares leie eller annet vederlag for eneretten til bruk ut over den fellesutgiftsberegning som følger av § 6 ovenfor.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (12) Innglassing av solavskjerming  
Ved legging avtak over pergola i 4.etg. skal det kun brukes klart glass. Ved innglassing av veranda, skal det kun brukes klart glass. Markiser skal være Offehite farge.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



(6) Omfattende vedlikeholdsarbeider og endringer (malearbeider, utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc.) skal skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av årsmøtet.

Økonomisk ramme vedtas av årsmøtet. Ved avvik utover denne ramme må det innkalles til ekstraordinært sameiermøte.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Felleskostnader knyttet til leveranse av TV-signaler og internett fordeles med likt kronebeløp for samtlige sameiere.

(Gjelder basisleveransen. Ekstrakanaler eller høyere internetthastighet betales av den enkelte sameier).

For seksjoner som disponerer garasje plass betales et tillegg i fellesutgiftene pr slik disponibel garasje plass beregnet med 1/3 av fellesutgiftene pr m<sup>2</sup> BRA for bruksenhetens hoveddel (leilighetene) på grunnlag av et beregnet avrundet areal for selve garasjeplassen på 12,5m<sup>2</sup>.

For hver parkeringsplass i garasjeanleggene skal det – uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag – betales like stort utgifts bidrag.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

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 Pålegg om salg av seksjonen**

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.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. To styremedlemmer – herunder styrets leder – og ett varamedlem er på valg ett år, ett styremedlem og ett varamedlem er på valg etterfølgende år.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

### **8-2 Styremøter**

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### **8-3 Styrets oppgaver**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **8-5 Inhabilitet**

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

### **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Innkalling til årsmøte**

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte**

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.