



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 993
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 11.06.2024



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2022 for 971258993

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	14 404 123	13 550 541
Annen driftsinntekt	4	546 340	12 740
Sum inntekter		14 950 463	13 563 281
Kostnader			
Lønnskostnad	5	317 445	502 040
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	17 895 374	13 669 166
Sum kostnader		18 212 820	14 171 206
Driftsresultat		-3 262 357	-607 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	32 426	4 682
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	845 902	647 006
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-813 476	-642 324
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-4 075 833	-1 250 249
Totalresultat		-4 075 833	-1 250 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 075 833	-1 250 249
Sum overføringer og disponeringer		-4 075 833	-1 250 249



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	1 410 109	1 182 166
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 838 918	3 189 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 838 918	3 189 885
Sum omløpsmidler		3 249 027	4 372 051
SUM EIENDELER		3 249 027	4 372 051

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	-23 633 457	-19 557 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 229 870	22 088 202
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	26 229 870	22 088 202
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		322 359	1 347 369
Skyldige offentlige avgifter		3 535	
Annen kortsiktig gjeld	20	326 719	494 103
Sum kortsiktig gjeld		652 614	1 841 472
Sum gjeld		26 882 484	23 929 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 249 027	4 372 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 340522

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 258 993
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTERUD BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: Hammersborg torg 3
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 30.03.2023



Organisasjonsnr: 971 258 993
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	14 404 123	13 550 541
Annen driftsinntekt	4	546 340	12 740
Sum inntekter		14 950 463	13 563 281
Kostnader			
Lønnskostnad	5	317 445	502 040
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	17 895 374	13 669 166
Sum kostnader		18 212 820	14 171 206
Driftsresultat		-3 262 357	-607 925
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	14	32 426	4 682
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad	15	845 902	647 006
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-813 476	-642 324
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		-4 075 833	-1 250 249
Totalresultat		-4 075 833	-1 250 249
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-4 075 833	-1 250 249
Sum overføringer og disponeringer		-4 075 833	-1 250 249



Organisasjonsnr: 971 258 993
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	16	1 410 109	1 182 166
Sum fordringer		0	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	17	1 838 918	3 189 885
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 838 918	3 189 885
Sum omløpsmidler		3 249 027	4 372 051
SUM EIENDELER		3 249 027	4 372 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Sum egenkapital	18	-23 633 457	-19 557 624
Gjeld			
Langsiktig gjeld			



Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 229 870	22 088 202
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld	19	26 229 870	22 088 202
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		322 359	1 347 369
Skyldige offentlige avgifter		3 535	
Annen kortsiktig gjeld	20	326 719	494 103
Sum kortsiktig gjeld		652 614	1 841 472
Sum gjeld		26 882 484	23 929 674
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 249 027	4 372 051



Organisasjonsnr: 971 258 993
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiløsheten 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	46248.00	46248.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	328000.00	328000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	374248.00	374248.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>	
<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>		
<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>



Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Åsterud Boligsameie

Tid: Mandag 27.03.2023, kl. 18:00

Sted: Åsterudstuene - Fellesrommet



Til seksjonseierne:

Det innkalles til ordinært årsmøte i Åsterud Boligsameie

Tid: mandag 27.03.2023, kl. 18:00

Sted: Boligsameiets fellesrom

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

- 1. Konstituering**
 - 1.1 Valg av møteleder
 - 1.2 Antall stemmeberettigede
 - 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
 - 1.4 Valg av 2 protokollvitner
 - 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste
- 2. Årsberetning fra styret**
- 3. Årsregnskapet for 2022**
- 4. Godkjenning av styrehonorar**
- 5. Andre saker**
- 6. Valg**

Oslo, 16.03.2023
Åsterud Boligsameie
Styret



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes og at underskudd/overskudd overføres til egenkapitalen.

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret foreslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på kr. 480.000,-

Sak 5: Andre saker

5.1 Forslag på vedtektsendring fra styret – Forslag til reviderte vedtekter følger på side 25-33

Styrets innstilling: Reviderte vedtekter godkjennes

5.2 Forslag fra styret om salg av fellesrom – Saksfremlegget følger i sin helhet på sidene 34 –40.

Styrets innstilling: Fellesrommene bygges om til boenheter og etableres som nye seksjoner som selges "as is".

5.3 Finansiering av vedlikehold/rehabilitering av tak på 6 blokker. Totalt kr. 12.000.000,-

En belåning på kr. 12.000.000,- vil bety en økning av fellesutgiftene på 6%.



Styrets innstilling: Låneopptak stort kr. 12.000.000,- gjøres for finansiering av takrehabilitering av 6 tak.

5.4 Etablering av vedlikeholdsfond. Se side 41

I forbindelse med flere store vedlikeholdsprosjekter som er påkrevd i årene fremover ønsker styret at det bygges opp et vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet er tenkt rettet mot de store oppgavene som ligger i vedlikeholdsplanen. Dette vil også sikre finansiering av prosjektene. Sameiet har fortsatt meget god "raiting" hos bankene, som gjør at vi oppnår gode betingelser. Men en ytterligere belåning, kan medføre endringer på dette.

Styret ser at det er et kapitalbehov i størrelsesorden kr. 12 – 14 mill.

Dersom vi planlegger en opparbeidelse på ca. 3 mill i året til disse prosjektene, vil dette kreve en økning av fellesutgiftene på 20%.

Styret ønsker primært ingen generell økning av fellesutgiftene, men ser for seg en årlig kapitalinnkalling for å opparbeide vedlikeholdsfondet.

Styrets innstilling: Det opprettes et vedlikeholdsfond i sameiet. Det foretas en årlig kapitalinnkalling tilsvarende 20% av årlige felleskostnader. Første gang 1 august 2023.

5.5 Orientering om bergvarme vs. solcellepaneler. Se side 42

Årsmøte bes om å beslutte veien videre.

Styret anbefaler at etablering av solcelle prosjekt utsettes. Etablering bør ses i sammenheng med et ev salg av Åsterudstuene.

Arbeidet med å vurdere bergvarmeprosjekt fortsetter. Styret ønsker å komme tilbake med en anbefaling overfor årsmøtet når prosjektplanleggingen er ferdig.

Årsmøtet kan da avgjøre om ytterligere låneopptak eller kapitalinskudd fordelt på alle seksjonseiere etter husleiebrøk., skal legges til grunn.

Styrets innstilling: Styret gis fullmakt til å gå videre med bergvarmeprosjektet.

5.6 Orientering om vedlikeholdsplan for sameiet – Vedlikeholdsplanen følger på side 41

Styret gjennomgikk og orienterte om vedlikeholdsbehovet i sameiet.

Styrets innstilling: Vedlikeholdsplanen tas til orientering

5.7 Husordensregler

Forslag til reviderte husordensregler. Forslaget er på sidene 43-47

Styrets innstilling: Husordensreglene godkjennes.



5.8 Orientering

Styret har fått inn en del spørsmål som er svart ut som kan ha allmenn interesse. Spørsmålene med svar følger vedlagt på sidene 48 – 50 til årsmøtets orientering.

Styrets innstilling: Tas til orientering

Sak 6: Valg

6.1 Valg av styreleder for 1 år

Valgkomiteens innstilling: Vibeke Limi

6.2 Valg av 4 styremedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Eiliv Børresen, Blokk 1
Kjell Yssenmoen, Blokk 5
Monica Myrdam, Blokk 2

6.3 Valg av 3 varamedlemmer for 2 år

Valgkomiteens innstilling: Tom Arne Winnje, Blokk 3
Sverre Dagestad, Blokk 4
, Blokk 6
Sukhdeep Kaur Kakar, Blokk 7

6.4 Valg av 3 medlemmer til sameiets valgkomite for 1 år

Valgkomiteens innstilling følger på side 51



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022/23 Sameie/borettslag/aksjeselskap

Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte/generalforsamling 25.4.22 2022 fikk styret følgende styresammensetning:

Styreleder;	Vibeke Limi	blokk 3
Nestleder;	Trond Johansen	blokk 3
HMS ansvarlig;	Mette Liv Persson	blokk 1
Vaktmesteransvarlig;	Kjell Yssenmoen	blokk 5
Styremedlemmer	Elin Dinneen	blokk 4
	Knut Kristiansen	blokk 2
	Geir Steinseth	blokk 6
	(Jens Ivar Dagestad)	
	Manish Kakar	blokk 7
Varamedlemmer;		
	Eiliv Børresen	blokk 1
	Grethe Refsland	blokk 2
	Tom Arne Winnje	blokk 3
	Sverre Dagestad	blokk 4
	Jorun Walderhaug Blom	blokk 5
	Aamund Johannesen	blokk 7

Likestilling

Boligselskapets/Sameiets/Borettslagets styre består av 3 kvinner og 5 menn. Styrets leder er kvinne. Boligsameiet følger ikke likestillingsloven, da blokkene selv gjennom sitt blokkmøte innstiller på styremedlem og vara.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS. Kontaktperson er Ulf B. Karlisen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er BDO AS

Vaktmesterkompaniet leverer vaktmestertjenester.

Allianse Renhold leverer renholdstjenester

Vaktmesteren gjennom VMK, leverer brøyting

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Edelgranveien Blokk 1 er 22-30, Blokk 2 er 32-38, blokk 3 er 40-48, blokk 4 er 50-56, blokk 5 58-66, blokk 6 72-78, blokk 7 80-86 i Bærum kommune med gnr. Eiendommen og blokkene er fullverdifsikret i Protector forsikring

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt 10 styremøter – fra april 22- mars 23, samt

- Et møte med Bravida vv Brannvarslings innstallering.
- 3 byggemøter vv Selvaag og Takmestern as.



- Investerings- og vedlikeholds gruppe har hatt 2 møter
- Vaktmester- og vaktmesterkompani oppfølging har hatt 2 møter.

ISO TAK og ev. søksmål

- Åsterud boligsameie må legge om de resterende 6 tak til vel 12 mill. våren 2023. Dette har gjort at vi har prøvd å snu alle steiner og ikke minst sett på muligheten for å få utbetalt en større erstatning fra dem som lurte oss i 2008/9.
- Styreleder har derfor brukt enormt mye tid på å finne bevis for **grov uaktsomhet** - gjennom dokumenter som kontrakter, eposter, styrets referater og fakturaer, samt tidligere forliksklage som adv. Grape håndterte, men ble avvist av Forliksrådet. Daværende styre fulgte ikke opp.
- Har videre kontaktet alle relevante som var involverte i tak-saken tilbake til 2007-9
- I forkant av forliksklagen i 2012 utarbeidet Knut Kløve en rapport med funn, basert på kontraktsbrudd og feilfakturerings.
- I oktober utarbeidet adv. M. Lindstrøm ny forliksklage mot Isotak, basert på at vi først i 2022 fikk avslørt alvorlige og grove mangler, da tak 7 ble åpnet. Utførelsen var ikke i h t kontrakt, styrevedtak eller fakturaer i 2009.
- Foreldelsesfrist løp ut i juni-22, før vi var klar over de grove manglene. Vi var lenge i god tro om at den først løp fra okt. – 22, siden det er da sameiet betalte de siste fakturaene i 09, og den datoen tidligere forliksklage forholdt seg til.
- Siden det aldri ble foretatt en overtakelsesforretning, og vi ser av faktura at det er foretatt sluttbefaring i juni, er det den datoen retten ville lagt til grunn.

Dette skriver Adv. M. Lindstrøm;

Foreldelsesfristens lengde – hvor lang er fristen?

Den alminnelige foreldelsesfrist er tre år fra overtakelse. Det løper en *tilleggsfrist* for skjulte mangler (hvor man mangler kunnskap om skaden) på ett år fra man *fikk eller burde skaffet seg slik kunnskap*. Uavhengig av *den relative foreldelsesfristen* (regnet fra tidspunktet man «burde skaffet seg» kunnskap), oppstilles det en **absolutt grense** for hvor mange ekstra år tilleggsfristen kan gi. Tilleggsfristen utløper uansett 13 år regnet fra overtakelse. Ved utløpet av denne absolutte fristen er det ingen muligheter for å fremme et krav eller argumentere for at man har kravet i behold – kravet er tapt.

Foreldelsesfristen avbrytes ved *rettslig skritt* (datoen for innsending av forliksklage).

Oppsummert ble forliksklage først tatt ut 31. oktober 2022. Det er Sameiet som har bevisbyrden for og som må sannsynliggjøre (dokumentere) at foreldelsesfristen er overholdt. Hittil har ikke Sameiet fremlagt dokumentasjon som underbygger dette. Imidlertid indikerer tilgjengelig informasjon det motsatte, nemlig at overtakelse skjedde på et tidligere tidspunkt enn Sameiet anfører. Den absolutte foreldelsesfristen på 13 år fra overtakelse er **absolutt**, og gjelder uavhengig av Isotaks grove uaktsomhet, Sameiet kunnskap om misligholdet eller andre forhold. Igjen – det høres hardt ut, men det er faktisk helt irrelevant for den absolutte frist hva sameiet hadde mulighet til å vite/forstå, eller hvor uredelig eller grovt uaktsom Isotak måtte ha vært. Fristen løper helt uavhengig av slike subjektive forhold.

Oppsummert mener jeg- Lindstrøm at vi har tilnærmet ingen rettslig mulighet til å få noe ut av en sak. Det man derimot kunne tenkt på er om man skulle invitert til et møte for å diskutere om det kanskje rett og slett kan være i Isotaks egeninteresse å utbedre – uavhengig av rettslig plikt – det vi oppfatter som en svært grov byggefeil, og som potensielt kan ha skjedd i en rekke øvrige tak som ble lagt i samme tidsrom, og som dessuten andre boligsammenslutninger og kanskje også media kunne vært interessert i å skrive om.

Dokumentet er elektronisk signert

7



Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- HMS arbeidet følges opp uke for uke, i henhold til års hjul.
- Arrangert dugnader, vår og høst, litt forskjell fra blokk til blokk, men alle har hatt en dugnad.
- Større arbeider med grøntanlegg og annet i tråd med Utomhusplan for alle resterende blokker.
- **Ekstraordinært årsmøte 31 mai**, gjorde vedtak om å legge om hele taket på bl.7 og ga sin tilslutning til nytt låneopptak på inntil 5 mill.
- Taket i blokk 7, ble lagt om i juni/juli -22, av Takmestern. Det ble lagt vakumtak som holder 40 år pluss, i motsetning til takpapp med 15 års levetid.
- To leiligheter ble fraflyttet og måtte renoveres, hovedsakelig på sameiets kostnad, da vår daværende IF forsikring kun dekket oppad til kr 200 000. Kostet sameiet ca 1 mill.
- Styret fikk reforhandlet noen påslag fra leverandør og sparte totalt ca 200 000. Overtakelsesforretning 2.8.22
- Befaring her med Bærum kom, for å få tillatelse til å felle døde trær ved bl.7, på vestsiden mot skogen. Trærne ble merket og felt i november -22.
- Hatt møte med tre feller/Arborist for å få vurdert risiko ved faretruende høye trær. 7 er plukket ut for felling april -23. Alle felte trær skal erstattes.
- Godthaab utbygging. Styret har deltatt på møte og skrevet høringsuttalelse til BK. Vi ble hørt, og ser at altn. plan om innkjøring fra Edelgranveien er bortfalt. Utbygging er også betydelig nedskalert.
- Alle blomsterkasser vil få beslag rundt kanten våren -23. Utført tilfredsstillende arbeid i blokk 1, høsten 22.
- Vurdert sykkelstur, både pga. mindre plass i kjellere, men også av hensiktsmessige årsaker. Må søke disp. fra Arealplan i BK. Foreløpig utsatt. Vi er klar over at BK støtter denne type tiltak, men er for oss mer arbeids- og kostnadskrevende pga. søknad om disp.
- Arrangert Førjultreff i Åsterudstuene for alle beboere 11.12.22
- Nedløp – takrenner er inspisert, må skiftes ut, lagt inn i Investering- vedlikeholdsplan
- Vaktmester har foretatt alminnelig vedlikehold, rekkverk i oppgangene er malt opp.
- Korrespondanse med advokat Thomas Clark, først og fremst pga. IF som ikke ville utbetale erstatning (bl..7) Han vant omsider frem og erstatning er utbetalt. Styret har også engasjert adv. Marcus Lindstrøm vv erstatning fra Isotak.
- Nye lekkasjer i blokk 3 - 4 lekkasjer og blokk 5 – 2 lekkasjer. Innmeldt til Protector.
- Inngått avtale om at alle takene blir lagt om våren 2023 av Takmestern, med mindre Isotak bruker sin *Utbedringsadgang*.
- Åsterudstuene har etter oppussingen, blitt populære og leies ut nærmest ukentlig, med unntak av ferier.
- Forslag om vitalisering av stuene på hverdager, med spill, filmkveld, kaffe og sportskvelder. Foreløpig ikke realisert.
- Søkt Bærum kommune om - felles søknad på resterende (lovlige) uteboder og ekstra vinduer i 4 etg. Arkitektkontoret ØLA har sende inn søknad om forhåndskonferanse, som ansvarshavende, basert på nye tegninger. Purret flerforlige ganger på møte, kun mottatt skriftlig brev fra BK planavdeling, der de skriver, at de aksepterer felles søknad pr blokk, dvs 7 søknader. Fortsatt uavklarte spørsmål med BK. Derfor har vi ingen tillatelse foreløpig, til å sette inn vinduer.
- El-bil avregning. Bravida leverer og monterer Schneider ladere. De er koblet opp til en ruter i hver garasje, og nå faktureres hver eier direkte, hver måned.
- Byttet bank fra Nordea til OBOS bank, pga. avtale med Hammersborg som blir OBOS nå i løpet av våren



- Bravidas brannslukning installasjon har vært meget krevende, tidsmessig og kostnadmessig. Alarmen i oppgangene er ikke hørbare. Asterud boligsameie har derfor inngått direkte avtale med Asker og Bærum, brann og redning. Dersom brannalarmen går, er det direkte uttrykking.
- Styret/vaktmester har fulgt med på lyset i garasjene samt porter som har sviktet. Det har blitt utbedret så fort det har latt seg gjøre
- Alle beboere i 4 etg fikk tilbud om bod i kjeller. 22 takket ja. Disse er oppført for eiers regning. Begrunnelsen for dette er de tinglyste dokumentene fra kartverket som viser en oversikt over alle seksjoner med nummerert kjellerbod og garasje plass. Styre ble oppfordret av adv. Engelstad I Brækhus advokatene, til å rydde opp og tilby bod.
- Hatt tre tilbydere inne på etablering av Solcelle anlegg på taket. Forelegges årsmøte.
- Bedt om tilbud på bergvarme fra Bravida, vv. varmtvannsbeholdere.
- Det blir byttet 10 inngangsdører, våren 2023.
- Ryddet kjellere i alle blokker, sykler og div – fjernet, etter at beboere fikk beskjed om å merke det de eier og bruker. Kjellere er ingen felles lagringsplass.
- Gjennomgang av blokkrepresentantenes ansvar og månedlige arbeidsoppgaver.
- Satt i gang arbeid med ny Investerings- vedlikeholdsplan for sameiet. Fremlegges årsmøte, for vedtak.
- Hatt gjennomgang av fasader, terrasser, garasjer og gavlvegger. **Funn;** -betydelig korrodering i betongen, på uteboder/stueside. Må utbedres. Membran på mange terrasser – ikke tilfredsstillende med tanke på lekkasjer, slagregn, nedløp osv. Gavlvegger bør skiftes, festet bak er i dårlig stand, samt brudd i mange av platene. Garasjene/fundamentet må utbedres pga. korrodering.
- Bestilte ny brannteknisk TILSTANDSRAPPORT fra Firesafe. Påpeker div mangler og at oppganger og kjellere må være ryddige og lett fremkommelige.
- Gjennomgang av diverse som sameiet besitter, hovedsakelig hos vaktmester. Forsøkt solgt.
- Meldt oss inn i Huseiernes landsforening.
- **TV/Internett.** Ny avtale på **Frihet Medium inkl Nettvern** med nytt utstyr til alle boenheter ligger på kr 409,- pr mnd pr boenhet. Tidligere kr 459, pr boenhet. Alle boenheter får da 260 poeng til å sette opp sitt eget tjenestetilbud fra Telenor. Dette er Norges med fleksible kollektive avtale. I tillegg er alle deres beboere beskyttet av sikkerhetstjenesten Nettvern som er unikt for Telenor sine bredbåndskunder: <https://www.telenor.no/nettvern/>. Her kan du se en liten filmsnutt som forklarer litt om Frihet: <https://telenorexpol.23video.com/secret/72640989/79c0517eae7de538abccd5c78d6d93b7>

REFORHANDLEDE AVTALER 2022/23

- Allianse renhold, klaging på vask og forsøk på boning, ble stoppet. Flere møter og reforhandlet avtale.
- Flyttet forsikring fra If til Protector. Inngått tilsvarende avtale, men langt bedre med inntil 5 mill. på følgeskader og ikke 200' x 3 = maks 600 000 hos If.
- Reforhandlet strømavtale med Fortum fra *Trygg bedrift* med kr 4.70 kwt, til *Spot Bedrift* – med løpende spotpris – gjennomsnitt 1.60 kwt. Stor besparelse, men fortsatt dyr strøm
- EL-bil. Sagt opp avtale med *Curren- smart charge*. Inngått ny avtale med *EVlink connect-Schneider*, som selv fakturerer el-bileiere månedlig. Besparelse på ca. 80 000,-
- Reforhandlet Telenor avtale, ny avtale heter *Frihet*, Samme innhold, men mer fleksibelt. Samt nytt utstyr.
- Vaktmesterkompaniet, jobber med endring av avtale. Forventer besparelse.
- Reforhandlet egen og fått tilbud fra ny forretningsfører i Sefbo,
- Vurderer ny strømavtale med Entelios, samarbeidspartner med OBOS. Kan gi ytterligere besparelser.



- BESPARELSER på reforhandling - ca. kr. 850 000.

Det har vært 9 overdragelser i 2022/23.
Styret ønsker de nye sameierne hjertelig velkommen til oss!

I perioden er det utbetalt følgende godtgjørelser til styrets medlemmer, basert på ordinært styrehonorar,

Det bel utbetalt kr. 310 000,- inkl. arbeidsgiveravgift, basert på 8 måneders funksjonstid. Vaktmester og styreleder har egen telefon for sameiet.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av aksjeloven/lov om eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for aksjonærene/andelseiere/sameierne. Virksomheten drives i Bærum kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Åsterud boligsameie har ingen ansatte.

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Resultatregnskapet viser et underskudd på kr. 4.075.833,-. For øvrig vises til regnskapet med noter, budsjett og kommentarer under regnskapsbehandling på årsmøtet.

Styret foreslår at underskuddet dekkes inn av framtidig drift, og det vises her til styrets budsjett hvor endring av fellesutgiftene er hensyntatt. Følgende tiltak er iverksatt for å styrke egenkapitalen i selskapet: Styret vedtok i oktober 2022 å øke husleien ved årsskifte med 10 %.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling, utover utbedringen av taket på blokk 7 og derav nytt låneopptak, vedtatt på ekstraord. årsmøte 31.5.22

Åsterud 16.03 2023

.....
Styreleder

Styremedlem bl 1

Styremedlem bl 2

Styremedlem bl 3

Styremedlem bl 4

Styremedlem bl 5

Styremedlem bl 6

Styremedlem bl 7

Dokumentet er elektronisk signert

10



Åsterud Styrets...

Name Date
Persson, Mette 2023-03-17

Identification
 bankID™ Persson, Mette

Name Date
Limi, Vibeke 2023-03-16

Identification
 bankID™ Limi, Vibeke


Name Date
Kakar, Manish 2023-03-16

Identification
 bankID™ Kakar, Manish

Name Date
Kristiansen, Knut 2023-03-16

Identification
 bankID™ Kristiansen, Knut

Name Date
Yssenmoen, Kjell Weiby 2023-03-16

Identification
 bankID™
PA MOBIL Yssenmoen, Kjell Weiby

Name Date
Johansen, Trond 2023-03-16

Identification
 bankID™ Johansen, Trond

Name Date
Dinneen, Elin Birgithe Bruvold 2023-03-16

Identification
 bankID™ Dinneen, Elin Birgithe
Bruvold

Name Date
Steinseth, Geir 2023-03-16

Identification
 bankID™ Steinseth, Geir



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Årsoppgjør rapport

**Åsterud Boligsameie
2022**

Åsterud Boligsameie Org.nr. 971258993

Dokumentet er elektronisk signert

12



Resultatregnskap 2022

Asterud Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	14 370 217	13 545 941	14 429 000	15 805 860
Andre leieinntekter	3	33 906	4 600	0	40 000
Andre inntekter	4	546 340	12 740	12 000	10 000
Sum driftsinntekter		14 950 463	13 563 281	14 441 000	15 855 860
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	317 445	502 040	470 000	500 000
Revisjonshonorar	6	24 000	6 000	30 000	32 000
Forretningsførerhonorar		387 451	358 792	381 000	334 000
Andre honorarer	7	209 260	101 438	181 000	300 000
Forsikringspremier		1 033 600	870 914	874 000	1 220 000
Energikostnader	8	2 378 931	1 921 920	1 500 000	2 550 000
Kommunale avgifter	9	3 105 527	2 901 779	3 104 000	3 518 000
Andre driftskostn. eiendom	10	3 748 370	3 246 277	3 261 000	3 120 000
Driftskostnader administrasjon	11	143 816	160 753	196 000	184 000
Reparasjoner og vedlikehold	12	6 825 623	4 063 400	3 984 000	24 580 000
Andre kostnader	13	38 797	37 894	41 000	44 000
Sum driftskostnader		18 212 820	14 171 206	14 022 000	36 382 000
Driftsresultat		-3 262 357	-607 925	419 000	-20 526 140
Finansinntekter	14	32 426	4 682	0	0
Finanskostnader	15	845 902	647 006	900 000	998 000
Resultat av finansposter		-813 476	-642 324	-900 000	-998 000
Årsresultat		-4 075 833	-1 250 249	-481 000	-21 524 140

Resultatrapport 2022 for Asterud Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert

13



Balanse pr. 31.12.2022

Asterud Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	16	1 410 109	1 182 166
Bankinnskudd og kontanter	17	1 838 918	3 189 885
Sum omløpsmidler		3 249 027	4 372 051
Sum eiendeler		3 249 027	4 372 051
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Udekket tap		-19 557 624	-19 557 624
Årets resultat		-4 075 833	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 18		-23 633 457	-19 557 624
Langsiktig gjeld			
Lån		26 229 870	22 088 202
Sum langsiktig gjeld 19		26 229 870	22 088 202
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		186 036	173 692
Påløpte rentekostnader		102 253	53 279
Leverandørgjeld		322 359	1 347 369
Offentlige avgifter		3 535	0
Annen kortsiktig gjeld	20	38 430	267 132
Sum kortsiktig gjeld		652 614	1 841 472
Sum gjeld		26 882 484	23 929 674
Sum egenkapital og gjeld		3 249 027	4 372 051

Balanserapport 2022 for Asterud Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert

14



Balanse pr. 31.12.2022

Asterud Boligsameie
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
	OSLO, Styret for Asterud Boligsameie	
	Vibeke Limi Styrets leder	Trond Johansen Styremedlem
		Mette Liv Persson Styremedlem
	Kjell Weiby Yssenmoen Styremedlem	Manish Kakar Styremedlem
		Elin Birgithe Bruvold Dinneen Styremedlem
	Knut Kristiansen Styremedlem	Geir Steinseth Styremedlem

Balanserapport 2022 for Asterud Boligsameie

Dokumentet er elektronisk signert

15



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eierskjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon ligned på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende 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 tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av sameierne i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	14 203 740	13 393 436
Lading elbil	166 477	152 505
Sum fellesutgifter	14 370 217	13 545 941

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Dugnadstillegg	19 266	1 800
Utleie av felleslokale	14 640	2 800
Sum andre leieinntekter	33 906	4 600

Dokumentet er elektronisk signert

16



Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Andre driftsinntekter	5 520	12 740
Andre inntekter, ifm utbedring av boder	289 820	0
Refusjon fra IF Skadeforsikring	251 000	0
Sum andre inntekter	546 340	12 740

Det er mottatt refusjon fra IF Skadeforsikring ifm. vannskade tak og yttervegg, ref. Note 12. Reparasjon og vedlikehold.

Note 5 Lønnskostnader

	2022	2021
Andre honorarer	8 000	0
Arbeidsgiveravgift	39 445	62 040
Styre- og møtehonorar	270 000	440 000
Sum lønnskostnader	317 445	502 040

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP). Det ble utbetalt styrehonorar i perioden. I tillegg er det gitt en godtgjørelse ifm. flaggheising. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt. Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Korrigert revisorhonorar 2020	0	-9 500
Revisjonshonorar	24 000	15 500
Sum revisjonshonorar	24 000	6 000

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon.

Note 7 Andre honorar

	2022	2021
Andre tjenester/honorarer	47 531	5 625
Juridisk honorar	68 800	25 425
Teknisk honorar	92 929	70 388
Sum andre honorar	209 260	101 438

Posten andre honorarer omfatter også honorar til Limi Arkitekter, engasjert til utarbeidelse av rammesøknad kr. 53.968,75 og utredning av sykkelparkering kr. 8.906,25. Godkjent av styret grunnet best pris. Styreleder deltok ikke i behandling av saken.

Note 8 Energikostnader

	2022	2021
Strøm	2 315 751	1 863 150
Veilysavtale, Bærum Kommune	63 180	58 770
Sum energikostnader	2 378 931	1 921 920

Dokumentet er elektronisk signert

17



Note 9 Kommunale avgifter

	2022	2021
Avløps-, kloakkavgift	1 031 519	961 457
Renovasjonsavgift	1 238 968	1 204 665
Vannavgift	835 040	735 657
Sum kommunal avgifter	3 105 527	2 901 779

Note 10 Andre driftskostnader

	2022	2021
Andre driftskostnader, eiendom	0	443
Annet renhold	98 560	40 563
Brannalarm	12 132	0
Containerleie/-tømming	3 827	8 802
Driftsmateriell	19 613	27 374
Dugnad, kostnader	1 709	3 359
Kabel-tv/internett	1 607 567	1 392 897
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	7 322	490
Møbler og utstyr til fellesrom/fellesareal	74 042	14 207
Nøkler, låser, navneskilt o.l.	18 125	22 532
Oppgradering fellesrom 2022	97 684	0
Renholdsmidler	0	258
Skadedynutryddelse	15 346	14 438
Snøbrøyting og strøing	54 785	49 149
Trappevask/renhold	525 672	511 860
Vaktmestertjeneste, fast	1 204 786	1 154 051
Verktøy og redskaper	7 202	5 855
Sum andre driftskostnader eiendom	3 748 370	3 246 277

Posten møbler og utstyr til fellesrom omfatter også honorar til Limi Arkitekter for utarbeidelse av velkomstskilt totalt kr. 6.093,75. Posten oppgradering av fellesrom omfatter fakturerte arbeider, på totalt kr. 52.000,-, til Einar J Limi. Godkjent av styret med bakgrunn i beste pristilbud.

Note 11 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Bilgodtgj./bompenger/parkering, ikke	228	0
Drivstoff	13 764	8 839
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	64 799	56 343
Ikke fradragsberettigede gaver	3 502	972
IT kostnader	18 662	23 213
Kontingent HL	4 500	0
Kontorrekvisita	8 398	8 010
Kurs for styremedlemmer	990	0
Mobiltelefon	1 755	0
Porto	3 292	9 433
Reisekostnad tog/buss/båt/taxi	0	467
Telefon	3 197	2 360
Trykksaker, kopiering	11 506	18 239
Vedlikehold maskinpark	9 222	32 876
Sum driftskostnader administrasjon	143 816	160 753

Dokumentet er elektronisk signert

18



Note 12 Reparasjon og vedlikehold

	2022	2021
Annet material.kj for rep/ved.h	19 238	14 017
Annet rep. og vedlikehold	205 641	1 463 345
Brannvernustyr	50 763	1 611 676
Egenandel forsikring	10 000	30 000
Elektrikerarbeid	603 495	344 596
Følgjekostnader ifm. vannskade	38 536	0
Garasjeport/inngangsdører	111 016	102 713
Gartnerarbeid - grøntanlegg	297 804	187 480
Kostnader blokk nr.1	6 859	0
Kostnader blokk nr.2	10 402	0
Kostnader blokk nr.3	5 295	0
Kostnader blokk nr.4	2 856	0
Kostnader blokk nr.5	17 113	0
Kostnader blokk nr.6	32 829	0
Kostnader blokk nr.7	5 797	0
Ladestasjon elbil	51 951	80 425
Maler arbeid	336 089	9 375
Porttelefon	0	14 850
Rørleggerarbeid	23 887	129 887
Snekkerarbeid	194 110	0
Sports-/lekeplasser	10 625	13 312
Tak arbeid	45 750	1 511
Vedlikehold og rep. bygning	4 590 364	0
Veier og parkeringsplasser	102 599	56 470
Ventilasjonsanlegg	52 606	3 743
Sum reparasjoner og vedlikehold	6 825 623	4 063 400

Ifm. utbedring av vannskade tak og yttervegg, vedlikehold og rep. av bygning, er det mottatt en refusjon fra IF skadeforsikring. Ref. note 4 Andre driftsinntekter.

Note 13 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	1 684	2 795
Bank og kortgebyr	17 819	17 594
Husl/garasje/p-plass leie tap	1 959	0
Kostnader fellesarrangementer	8 324	3 397
Kostnader gen.fors/årsmøter	6 880	2 500
Møtekostnad for styret	2 135	11 607
Øre-/kroneavrunding	-4	2
Sum andre kostnader	38 797	37 894

Note 14 Finansinntekter

	2022	2021
Renteinntekt, blokkmidler	420	0
Renteinntekter av bankinnskudd	28 944	2 423
Renter kundefordringer	3 063	2 259
Sum finansinntekter	32 426	4 682

Note 15 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	214	225
Rentekostnader lån 15243	359 171	0
Rentekostnader lån innfridd 62093	486 517	646 781
Sum finanskostnader	845 902	647 006

Dokumentet er elektronisk signert

19



Note 16 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-102 747	-120 714
Kunderestanse	186 036	173 692
Kundefordringer	83 289	52 978
Andre fordringer	97 474	35
Andre periodiseringer	6 546	6 181
Leverandører - til gode	0	44 949
Periodisering forsikring	377 852	280 120
Periodisering kabel TV	844 948	797 903
Andre kortsiktige fordringer	1 326 821	1 129 188
Sum kortsiktige fordringer	1 410 109	1 182 166

Note 17 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bankinnskudd DNB 94338	268 387	96 918
Bankinnskudd for skattetrekk Nordea	2 160	0
Bankinnskudd Nordea 38625	1 567 475	2 958 326
Blokkmidler, Blokk 1	0	8 612
Blokkmidler, Blokk 2	0	21 763
Blokkmidler, Blokk 3	169	25 976
Blokkmidler, Blokk 4	231	0
Blokkmidler, Blokk 5	0	23 924
Blokkmidler, Blokk 6	0	36 496
Blokkmidler, Blokk 7	0	13 189
Kasse vaktmester	496	630
Kasse utleie fellesrom	0	4 052
Sum kontanter og bankinnskudd	1 838 918	3 189 885

Alle blokk kti. er avviklet i 2022, og saldo er ovf. til drifts kto. Rentebeløp Blokk 3 og 4, er ovf. i 2023.

Note 18 Egenkapital

	2022	2021
Udekket tap	-19 557 624	-19 557 624
Sum egenkapital 01.01	-19 557 624	-19 557 624
Årets resultat	-4 075 833	0
Sum egenkapital 31.12	-23 633 457	-19 557 624

Selskapet har negativ egenkapital. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

Note 19 Langsiktig gjeld

	2022	2021
Lån Handelsbanken15243	26 229 870	0
Lån innfridd Handelsbanken 62093	0	22 088 202
Sum langsiktig gjeld	26 229 870	22 088 202

Gjelden er ikke pantelikret. Långiver er Handelsbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Lånet er et annuitetslån og betales over 12 terminer i året. Rentesatsen pr. 23.01.2023 er 4,84% p.a. Lånet løper til 01.09.2040.
Kr. 20 849 699, pluss renter/omkostninger, forfaller til betaling mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt.

Note 20 Kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	35 945	267 132
Purregebyr HBEF	2 485	0
Sum annen kortsiktig gjeld	38 430	267 132

Dokumentet er elektronisk signert

20



Årsregnskap 2022

Name Date
Persson, Mette 2023-03-16

Identification
 bankID Persson, Mette

Name Date
Limi, Vibeke 2023-03-16

Identification
 bankID Limi, Vibeke


Name Date
Dinneen, Elin Birgithe Bruvold 2023-03-16

Identification
 bankID Dinneen, Elin Birgithe
Bruvold

Name Date
Kristiansen, Knut 2023-03-16

Identification
 bankID Kristiansen, Knut

Name Date
Yssenmoen, Kjell Weiby 2023-03-16

Identification
 bankID Yssenmoen, Kjell Weiby

Name Date
Steinseth, Geir 2023-03-16

Identification
 bankID Steinseth, Geir

Name Date
Johansen, Trond 2023-03-16

Identification
 bankID Johansen, Trond

Name: Date
Kakar, Manish 2023-03-16

Identification
 bankID Kakar, Manish



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Åsterud Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Åsterud Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: CEEPP-0WOUN-KVOWH-AMSKH-H3P3C-BXKXO



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-17 11:47:00 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CEEPP-0WOUN-KVOWH-AMSKH-HSP-3C-BXKXO

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

24



Reviderte vedtekter -2022

VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30. august 2021 i medhold av eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 (erstatte tidligere vedtekter).

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.04.81, dagbok nr. 7.688.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 1, bnr 856 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:
50 % fordeles likt på hver seksjon.
50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentstakt) for samtlige



seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, fravær eller annet.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

§4 VEDLIKEHOLD

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier, slik denne vedlikeholdsplikten er definert i eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater, for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, dog ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten inn til seksjonens stoppekraner for vanntilførsel og forgreningspunkt for avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner eksempelvis reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, jfr. eierseksjonsloven § 33.



Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, dør til seksjonene, utvendige dører - herunder terrassedører - og vinduer, er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jfr. eierseksjonsloven § 32.

Eventuelt erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold for henholdsvis seksjonseier og sameier følger av eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

§5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Årsmøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Ved enhver overdragelse av seksjon skal søknad sendes sameiets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor sameiet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta boligen i bruk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi godkjenning.

§7 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 7 styremedlemmer med vararepresentanter. Foruten styrets leder velges en representant og en vararepresentant fra hver blokk. I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. I slike saker avgir kun formannen (og ikke representanten) stemme for blokken formannen bor i.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.



§8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anlegg i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styreleder eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Innkalling kan skje elektronisk jfr. eierseksjonsloven § 43, ledd.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller



vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes 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,



dog slik at den økonomiske grensen er $\frac{1}{2}$ G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

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 seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser jfr. eierseksjonsloven § 51.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.



Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

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

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens plage oppførsel til alvorlig eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til



bygningmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.

§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL

En seksjonseier har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare motsette seg dette dersom det foreligger saklig grunn, jfr. eierseksjonslov § 25.

Nytt avsnitt under:

Garasjene er fellesareal, og så lenge ladepunktene er basert på felles strøm, må styret/forretningsfører kunne laste opp og avlese forbruket. Forbruket faktureres fra Asterud sameie eller en egnet partner.

§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har rett til at styret pålegger evn. annen seksjonseier uten funksjonshemming som disponerer slik plass å bytte plass. Dette gjelder uavhengig av om plassen er fellesareal eller tilleggsareal. For å ha slik bytterett forutsettes at seksjonseier som krever bytte har slik plass selv og dette gjelder så lenge det særlige behovet består.

§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærmeste, eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet eller søksmål mot andre dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39.



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

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene. Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Det er ikke tillatt å korttidsutleie sesjonen i mere enn 60 døgn pr. år

Seksjoner kan slås sammen med hjemmel i eierseksjonsloven § 21, 4. ledd. Derimot kan bruksenhetene ikke endre bruksformål eller endres fysisk.

Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse. Erverver av seksjon, leietaker, fremleier og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtektene er tinglyst i Foretaksregisteret for å sikre rettsvern.



Eventuelt salg av Åsterudstuene/Fellesrom

Sameiet står overfor større investeringer gjennom vedlikeholdsprogrammet. Foreløpig estimat er på i overkant av 50 mill.

Det innebærer at vi må bygge opp et større vedlikeholdsfond.

Den eneste muligheten styret ser, for å realisere kapital, er å selge Fellesrommene. Det er i utgangspunktet ikke ønskelig, særlig etter oppussingen og derav en betydelig høyere etterspørsel. Lokalene er et stort pre for sameiet, samtidig som det binder en større kapital, som ellers ikke kaster særlig av seg.

Det er krevende å drive utleievirksomhet i et sameie, uten en ansvarlig driver/aktør. Det er strenge krav fra mattilsynet og derfor må alt rundt utleien, rengjøring etv følges nøye.

Styret har vært i dialog med eiendomsmegler og entreprenør, for å få et estimat på å selge lokalene – som de er.

Antagelsen er på ca 5 mill, for begge lokalene. Skal de selges, blir det selvsagt profesjonell håndtering og budrunde.

Vi kan selv leie inn entreprenør for ombygging, og spekulere i en større avkastning. Styret mener selv at dette, i tillegg til alt det andre forestående, blir i overkant mye og er svært usikker på ev gevinst.

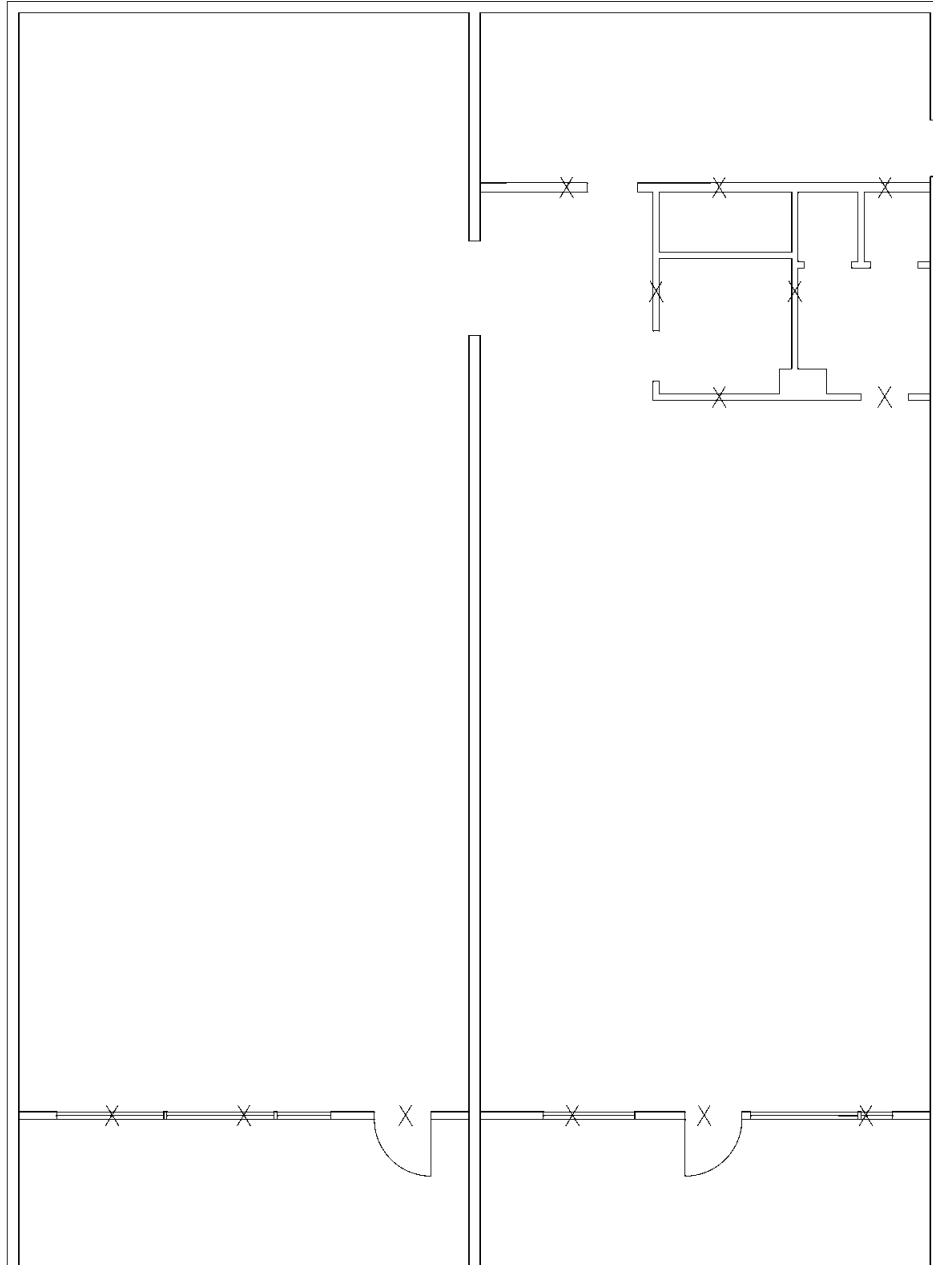
Dersom årsmøtet ønsker å gå videre med salg, vil vi stoppe utleie fra oktober -23.

- Vi har sendt inn tegninger til Plan og bygg i Bærum kommune og bedt om forhåndskonferanse.
- Det er utfordringer med disse stuene, da de kun har adkomst fra stuesiden, men at det er rømningsvei via kjeller.
- Det kan også være at bakken ned ,kan hindre et salg eller kreve utbedring, da den er i overkant bratt ved nedkjøring.
- Det vil ikke følge garasje med disse leilighetene.
- Vi må også kunne rive det nedsenkede taket. Vi har foreløpig ikke åpnet, for å se ev tekniske installasjoner, som kan være til hinder.
- Radonmålinger har vært foretatt for flere år siden, utbedret og saken lukket.
- Bakken foran kan være en hindring pga lysforhold inn i leiligheten, men arkitekten har regnet på dette og derav forslag på vedlagte tegninger.

Dersom årsmøtet ønsker salg, vil vi igangsette prosessen. Først en byggesøknad vv Bærum kommune, som vil innebære kostnader vv oppfølging fra arkitekten, ansvarshavende og byggesaksgebyr etc.

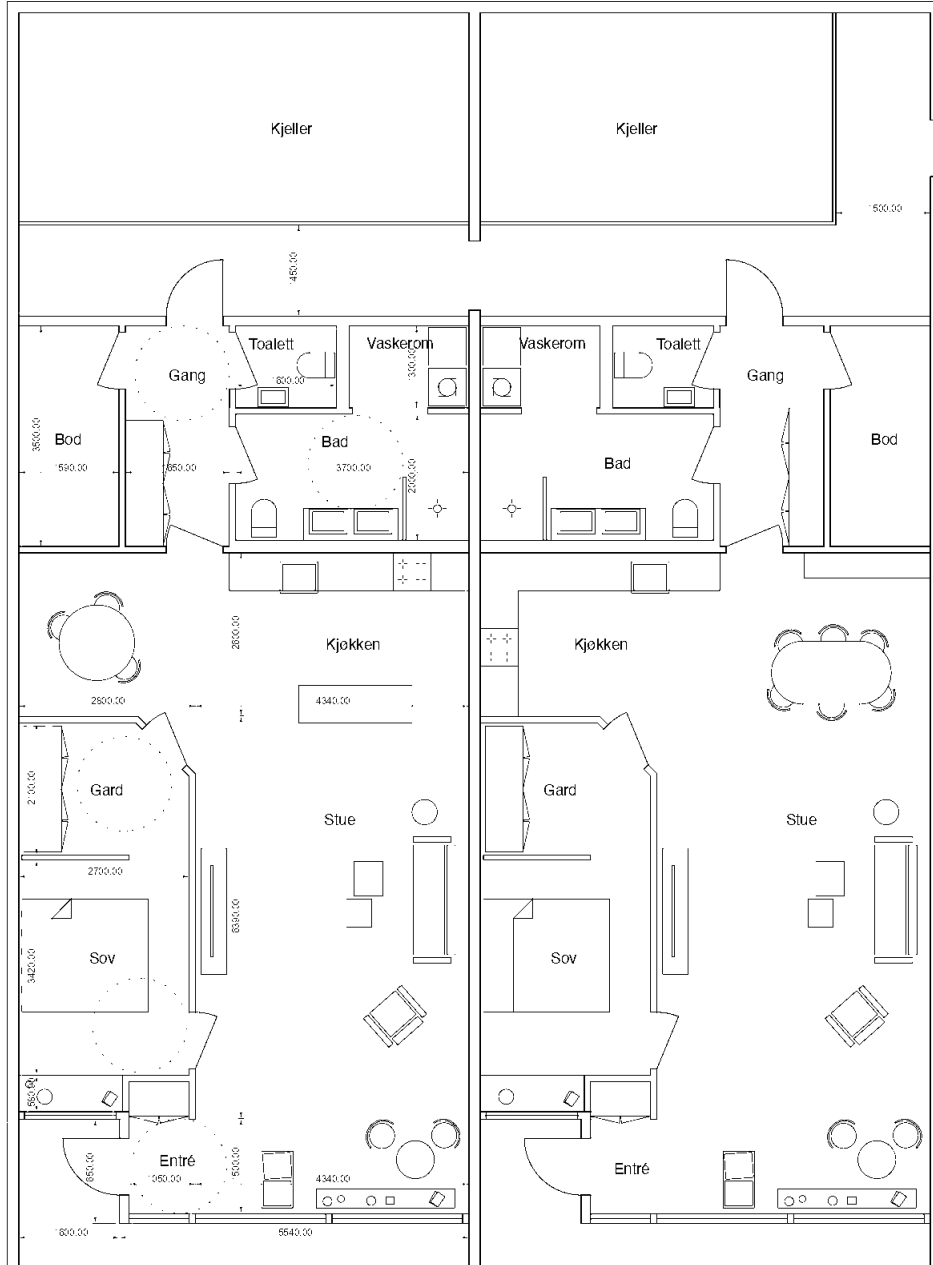
I forkant vil vi måtte åpne taket, pga. krav til takhøyden. Selvsagt bare bak gardinene på scenen, slik at vi ikke skader taket mer enn nødvendig.

Ved et eventuelt salg, går pengene rett inn i vedlikeholdsfondet.



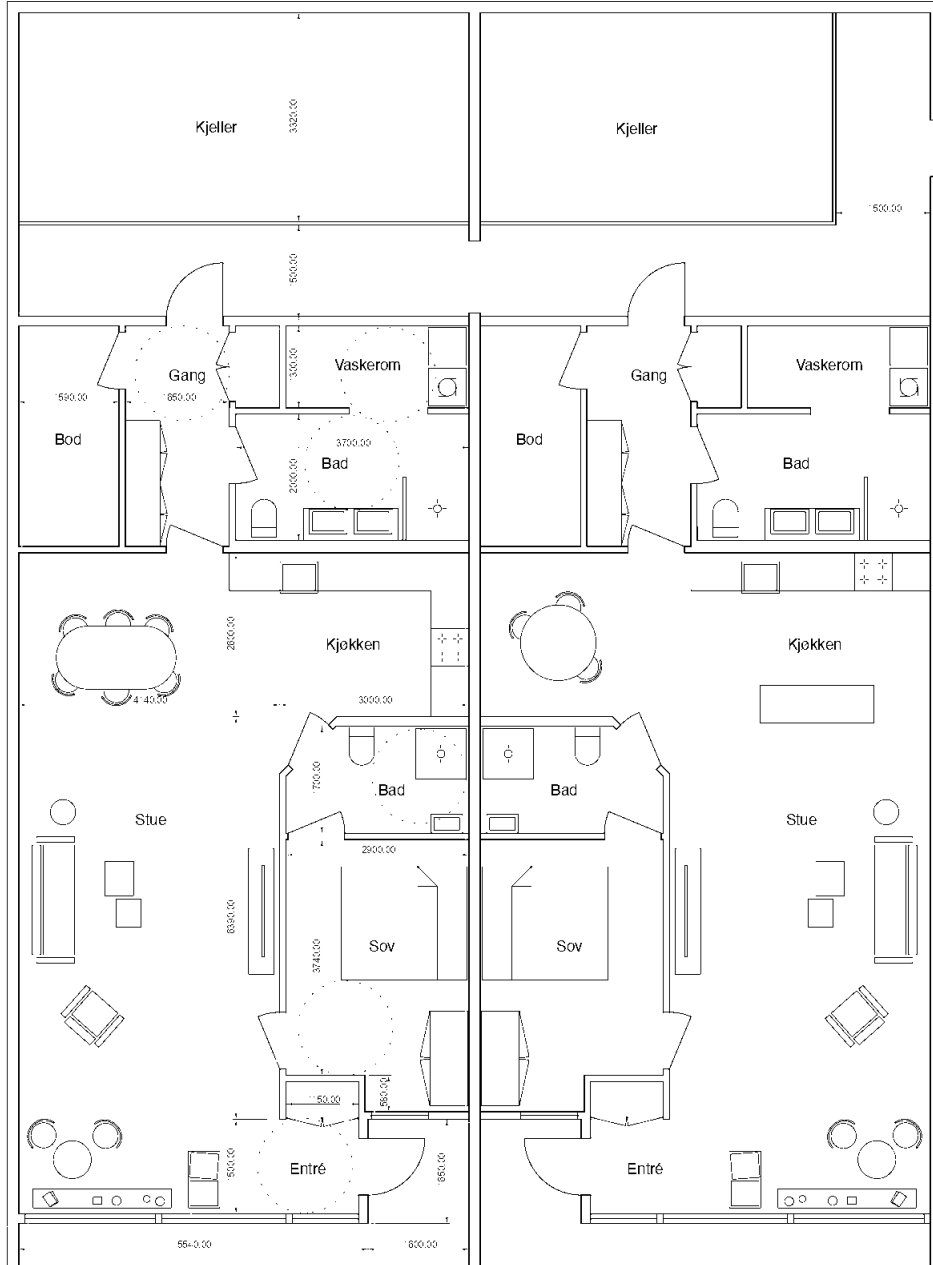
Limi Arkitektur
Oswind Andrea Limi, cand. Arch
mail: oswind@limi.no
tlf: 0047 43175044

Målestokk	1 : 100	Dato: Org.	08.02.2023	Rev.		Dato: Endring	
Adresse	Edelgranveien 58-66	ENR	856	GNR	1	Tegning	Bygg 05, U1, Riveplan nr. RP-01
Utførende	ARK. Limi Arkitektur		Oppdragsgiver	35 Åsterud Boligsameie			



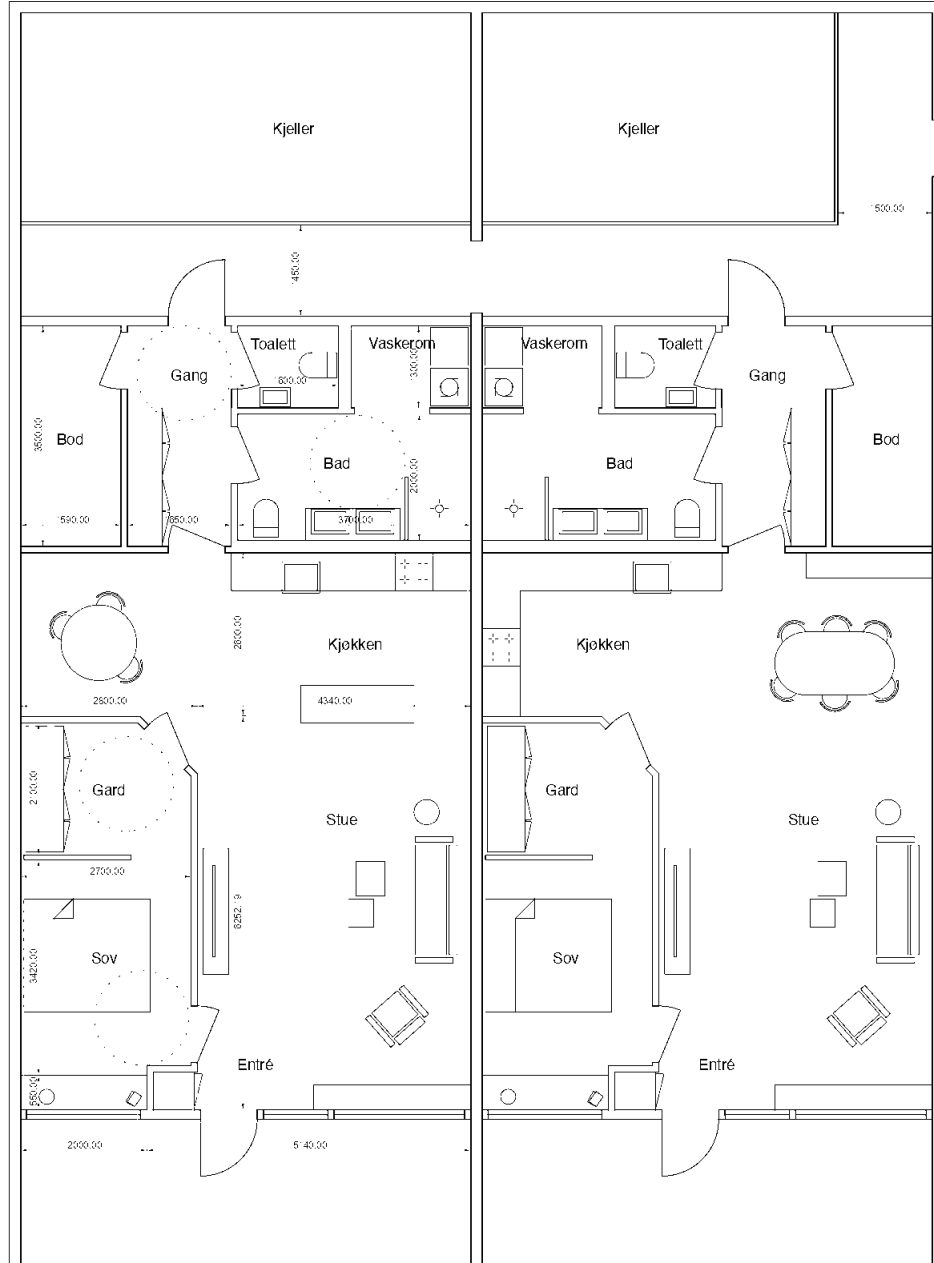
Livi-A
Livi Arkitektur
Oyvind Andreås Livi, cand. arch
mail: oyvind@livi.no
tlf: 0047 43175044

Målestokk: 1 : 100	Dato: Org: 08.02.2023	Rev:	Dato: Endring:
Adresse: Edelgranveien 58-66	B.N.R. 856	G.N.R. 1	Tegning: Bygg 05, U1, Ny Plan A nr. P-01
Utførende: ARK. Livi Arkitektur		Oppdragsgiver: 36 Åsterud Boligsameie	



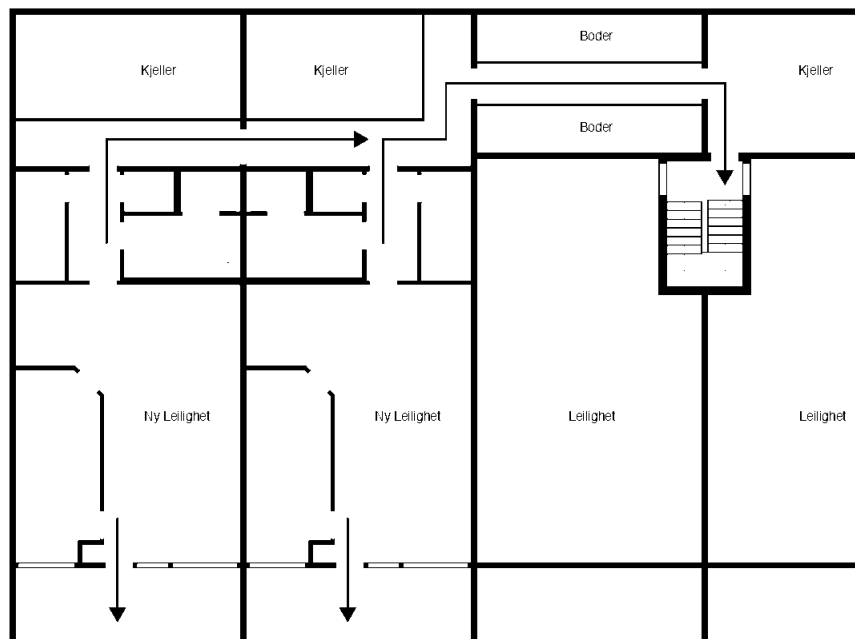
limi arkitektur
Oyvind Andreås Limi, sand. f.ish
mail: oyvind@limi.no
tlf: 0047 43175044

Målestokk: 1 : 100	Dato: Org. 08.02.2023	Rev.	Dato: Endring
Adresse Edelgranveien 58-66	BNR 856	GNR 1	Tegning Bygg 05, U1, Ny Plan C nr. P-02
Utførende ARK. Limi Arkitektur	Oppdragsgiver Åsterud Boligsameie 37		



Livi Arkitektur
Oyvind Andreasson Livi, cand. arch
mail: oyvind@livi.no
T: 0047 43175044

Målestokk: 1 : 100	Dato: Org: 08.02.2023	Rev:	Dato: Endring:
Adresse: Edelgranveien 58-66	BNR: 856	GNR: 1	Tegning: Bygg 05, U1, Ny Plan B nr. P-03
Utførende: ARK. Livi Arkitektur		Oppdragsgiver: 38 Åsterud Boligsameie	



Limi Arkitektur
Oswind-Andrea Limi, cand. arch
mail: oswind@limi.no
T: 0047 43175044

Målestokk	1 : 200	Dato. Org.	08.02.2023	Rev.		Dato. Endring	
Adresse	Edelgranveien 58-66	ENR	856	GNR	1	Tegning	Bygg 05, U1, Plan Rønningsveier nr. P-04
Utførende	ARK. Limi Arkitektur		Oppdragsgiver	Åsterud Boligsameie 39			



Når man beregner hvor mye areal som kan benyttes som oppholdsrom så må man ta med «skygge-areal» utenfor vinduene. Det er det arealet under balkongen, bygger man ut i det arealet så kan man øke antall kvadratmeter som innfrir dagslyskravet. Det er det i utgangspunktet ikke behov for fordi vi har nok av plass som det er. Men i løsning A så har jeg gjort dette, primært for på løse atkomststiasjonen / entréen. Denne blir, i løsning A, mer skjermet og man kommer ikke «rett inn» i stuen, det tror jeg vil være en veldig god ting. Man får også en mer definert adkomst til leiligheten hvilket jeg synes ser fint ut. Litt synd at denne blir foran soveromsvinduet, men soveromsvinduet er uansett eksponert, og nå blir det mer tilbaketrukket – hvilket er fint. Det ekstra arealet blir et veldig lyst og fint areal, stuen blir veldig dyp, men her kan man ha en annen type sone – litt vinterhageaktig tenker jeg.

Alternativ B er en plan hvor fasaden blir hvor den er, det er mest rasjonelt, men man får jo en veldig rar atkomststiasjon, usikker på hvordan dette blir når dette i praksis er hovedatkomsten. Blir jo ganske likt som sånn det er i dag også kan man tenke seg at man skal inn der hver dag.

Jeg har tegnet romslige bad og separat toalett. Alt er lagt til rette for tilgjengelighet, hvilket jeg vil tro blir en forutsetning. Det er uansett smart med tanke på målgruppen for salg. Ellers har jeg prøvd å legge bad, vaskerom og toalett i begge leiligheter samlet slik at man kan løse vann og avløp mest mulig effektivt. Jeg vet at det meste er mulig, men jeg er litt usikker på hvordan man skal få føringer for vann og avløp til andre steder i leiligheten uten å heve gulvet eller pigge det opp.

Jeg vil tro det er mye å høre med en entreprenør om, spesielt med tanke på vann og avløp. Det kan være greit før vi går videre, men jeg kan uansett sende inn dette til plan og bygg og be om en forhåndskonferanse hvis du vil det. Jeg må også tegne fasader da, men det er fort gjort. Alternativt så sender du dette til han du hadde inntidligere også kan vi høre litt hva han tenker, jeg justerer planer etc. Også kan vi bare sende inn til plan og bygg og be om en uttalelse uten forhåndskonferanse.

Det er krav til romhøyde på 2,4m, dette må vi dokumentere på en eller annen måte.

med vennlig hilsen
Øyvind Andreas Limi, cand. arch.



Limi Arkitektur
mail: oyvind@limi-a.no
nett: limi-a.no
tlf: 0047 40476044



Investerings- og vedlikeholdsplan Asterud Boligsameie

Tidstramme	Tiltak	Beskrivelse	Prisestimat	Ansvar
2023				
2023	Omlegging av tak, blokk 1-6	Avtalet med takmesteren for omlegging av resterende 6 tak 2-7.	12.000.000	Vedtatt
2023	Skifte dør blokk 5	Skifte dør inn til kjeller i blokk 5	25.000	Vedtatt
2023	Biomsterkasser	Blikkant rundt blomsterkassene skal utføres på alle kassene	700.000	
2023 - 24	Nedløp fra verandaer	Dimensjonering av avløpsrør tettes ofte pga is, testes med varmekabel fra topp til bunn. Falljustering av vannrenne på terrasser	50.000	Per oppgang. Er kabel i blokk 5
2024-2025	Nedløp fra verandaer	Totalt 2023	12.775.000	
		Undersøke pris for rehabilitering av betongskader etter vannskader fra avløp terrasser på stuesiden.	50.000	per oppgang
2024 - 2028				
2024-2026	Betongrehabilite ring garseanlegg	Betongrehabilitering av garseanlegg; gjelder blokken 1-4 og 6 og 7. Beparelse ved samlet utførelse, 2.422.148	12.110.000	
2024	Betongrehabilite ring med opsjoner	Betongrehabilitering med opsjoner – 10 terrasser på stue og kjøkkenside	1.502.000	
2024-2026	Låssystem Gavlvegger	Tilbud låssystem, Herrer lås dørtelefon. Nye låser innganger, kjellere. Gavlvegger må etter hvert skiftes ut, det er estimert pris for plater	614.200	
2024-2027		1mill for plater per gav 14 x1 -14 mill, 2 mill for murstein per gav/ x 14 - 28 mill	Totalt alle blokker Plater 14.000.000 Murstein 28.000.000	
2024 - 2028	Ventilasjonsanle gg	Gjøre en status av ventilasjonsanlegget Hvilken status?	Må gjennomføre en kartlegging.	
2024-2026	Jordvarme	Undersøke priser		
2024-2026	Solcelle	Sette inn priser	8.600.000	



SOLCELLE PANEL vv BERGVARME, for å redusere utgiftene på felles-strøm, primært varmtvann. Behov 1,2 gwh

Styret har foreløpig mottatt 2 tilbud. Det mest omfattende er fra Solway. De har befart takene, estimert forbruk, kapasitet, muligheter og lønnsomhet. Dette anlegget blir felles og erstatte ca halvparten av strømutfgiftene vi har på varmtvann og annen felles strøm.

Solway har gitt oss et tilbud i februar -23 på kr 7 857 665,- inkl. mva
Planlagt kapasitet er 571 kwp. Årlig driftsavtale; kr 81 950,-
Estimert årlig strøm produksjon 485 967 kWh/år

Pettersen ga oss et tilbud i 2022. Dette er ikke oppdatert, da styret er høyst usikre på om sameiet vil gå videre med denne type investering, gitt vedlikeholdsplanen.

Vi har også mottatt et tilbud på 12 mill, som ikke gjengis. Kan forelegges om ønskelig.

Estimert kostnad ved etablering av solcelleanlegg (pr. blokk) Kr. 739 000,- eks. mva
7 blokker og inkl. mva. kr 5 357 750,-

Dvs Det er beregnet at dagens effektbehov for oppvarming av felles vann tilsvarer 50kW, På bakgrunn av dette, er det stipulert et anlegg som kan yte 49,7kWp. For alle blokkene blir dette totalt 350 kWh/år

Samtidig må man tenke langsiktig, og med dagens strømpriser er dette allikevel både interessant og fornuftig. Siden vi legger om takene til vakumtak med fester for nettopp solcelle, gjør det prosessen enklere.

Styret har ventet lenge på flere tilbud. Situasjonen er den, at disse seriøse firmaene har enorm pågang, og prioriterer dem som allerede har tatt en avgjørelse. Det har ikke vi.

Selvaag bygg har bedt om et tilbud på siden av det vi opprinnelig ba om. Det blir et annet opplegg der **hver seksjonseier får tilbud om egen installasjon av 3 paneler på taket**, med direkte leveranse til egen leilighet. Hver seksjonseier tegner dermed en egen avtale i fellesavtalen, står for etablererkost, men får også full Enova støtte, siden det er enkeltpersoner. Anlegget vil ikke kunne dekke hele strømforbruket til seksjonseier, men være et godt supplement.

Dette tilbudet lar vente på seg. Vi har purret flerfoldige ganger og i skrivende stund har vi ikke mottatt dette.

Enova-støtte til solcelleanlegg Enovatilskuddet er en statlig støtteordning for private boliger. Per 2022 kan du få inntil **47.500 kroner** når du anlegger solcelleanlegg hjemme eller på hytta. Støtten består av et grunnbeløp pluss en sum som beregnes etter hvor mye strøm anlegget ditt vil kunne produsere.

I dag, fredag 17, har styreleder møte med et firma, via Bravida som leverer Bergvarme.

Denne avtalen har vi ventet, flere måneder på, så presset er de. Vi forventer å få et prisestimat før Årsmøte den 27.3.23. Styret mener at dette kan være vel så interessant som solcelle etablering og fungerer bedre opp mot ev den andre modellen, der hver seksjones eier kan ha sitt eget anlegg.

Åsterud 17.3.23
Vibeke Limi

HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

Vedtatt på ordinært sameiermøte 29.06.1982 Sist endret på årsmøtet 25 april 2022

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved epost, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser. Når vaktmesteren er syk, kan beboerne gi beskjed til styreleder, blokkrepresentant eller vararepresentant.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Alle som ferdes på området, må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er påtenkt.

Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt på det øvrige fellesanlegg.

Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer.

Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at



det blir lagt snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten. Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd. Beboerne må selv sørge for vedlikehold av seksjonen utvendig, terrasse, kjellerbod, garasje o.l. Ved dugnader vi beboerne å møte opp.

BRUK AV BOLIGEN

Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. For mange har røyklukt blitt et sjenerende problem. Sameiet ber om at røyking primært foregår utendørs.

Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.

Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.

Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming.

Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.

Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes.

Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy - må oppslaget henges på ytterdør

Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget



informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes. Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.

Helgefreden skal respekteres. Etter kl 14 på lørdager og søndager/helligdager er all form for støyende arbeider, slikt som hamring, banking, boring og liknende ikke tillatt, med mindre det bare er for kort tid.

På grunn av brannfare er det ikke tillatt med oppbevaring av personlige eiendeler i trapperom og ganger.

Dersom akebrett o.l. skal oppbevares i fellesareal i kjeller, må det benyttes hyller eller knagger, slik at passasjen er fri. Blokkene må selv tilrettelegge for dette.

Sykler, akebrett og sparkesykkel/brett i fellesareal skal være merket, dersom ikke, fjernes det.

Ved inn- og utflytting - både av leietakere og eiere - plikter både den som flytter inn og den som flytter ut å vaske oppgangen fra egen leilighetsdør til utgangsdøren i oppgangen. Det samme gjelder dersom en seksjonseier, leier eller andre på seksjonseiers vegne i forbindelse med oppussing eller andre aktiviteter, skitner til fellesareal ut over det som følger av vanlig bruk av seksjonen.

Avfall som fjernes fra leiligheten under oppussing, skal fjernes så raskt det lar seg gjøre. Dersom det må ligge mer



enn 1 døgn, må avfallet sikres

PARKERING - KJØRING

Garasjene er ikke lekeplass for barna. Barna oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. Alle beboere som har bil, skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende. Garasjeplassen skal holdes ren av bileierne.

Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.

Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.

Gangveier er for gående, ikke for kjørende. De kan benyttes ved inn- og utlasting av varer, men det er ikke tillatt med parkering.

Det skal ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser. Sykler må parkeres på sykkelparkering, ikke foran inngangsdørene.

HUSDYRHOLD

Følgende dyreholds regler gjelder:

Ved lufting skal dyret føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. - Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener, parkanlegg og balkonger. Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. - Dyret



skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg andre sjenerende lyder når den er alene. - For øvrig, gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere. - Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.

ENDRING AV REGLENE

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.

INNKOMMENE SPØRSMÅL TIL ÅRSMØTE

STYRET SVARER, SAMT KOPIER


Spørsmål som bes besvart skriftlig fra styret og vedlegges innkalling til Årsmøtet:

1. Siden Årsmøtet ga styret instruks ref ovennevnte vedtak, har det gått 1 år og 7 måneder – uten mulighet for nye vinduer for beboere i 3. og 4. etasje eller informasjon om når dette kan forventes, noe som er kritikkverdig oppfølging av styret

Til årsmøte i 22, forklarte styret at Bærum kommune ikke svarer på vår henvendelse på forhåndskonferanse, tiltros utallige purringer. Styret får omsider et svar 5 mnd senere, der de ikke svarer på det vi ber om, men viser til regelverk og premisser for søknadene.

Det regelverket ivaretar ikke vårt årsmøtets ønske.

Styreleder har også gått via politiske kontakter i Planutvalg samt ordfører, uten at det har gitt noe resultat. Hammer Krogh har riktignok skrevet at hun skal ta det opp og forfølge saken. Ikke resultert i annet enn det brevet. Ny kontakt til Hammer Krogh 9 mars, SETT men ikke besvart.
2. Er det engasjert en arkitekt i saken og har det i såfall blitt utarbeidet tegninger på mulig(e) løsning(er)? JA! – fremgår av flere styre-referater. Anbudsrunde med arkitekter, der prisen varierte fra 100 000 til 17 000. Sistnevnte ØLA ble valgt. Fremgår også av referater. Forøvrig ble oppdraget noe større, fordi vi avslørte vinduer som ikke er bygge meldt og at årsmøtet også ønsket tilbud på vindu på stuesiden. Det hadde styreleder ikke forstått, men forsto senere at 4 etg ikke har inntegnet det smale vinduet. Svært få har respondert. De



Bygg 01_NY_SV-NØ_F-01.pdf

- et eksempel, da styret mener vi ikke trenger å forelegge noen andre enn BK, disse tegningene.
3. Dersom det er utarbeidet tegninger med mulige løsninger, hvorfor har ikke disse blitt presentert for aktuelle beboere i 3. og 4. etasje? Styret trenger ikke å vise frem tegninger av inntegnede vinduer/boder. Det er styrets ansvar å få utarbeidet og legge frem for BK. Det er heller ingen andre «muligheter» enn tilsvarende i etasjen under, ref svar til arkitekt fra BK. Undertegnede har vært hos Selvaag, manuelt lett gjennom bunker med tegninger, for å finne Åsteruds originale, kjørt og levert, fått dem scannet, betalt, for så å levere til arkitekt, for deretter å levere originaler tilbake til Selvaag, samt at de da fikk den scannede digitalversjonen. Ikke betalt for timebruk hos Selvaag ei heller brukt budbil, av hensyn til uønskede kostnader, for de berørte.
4. Har styret bedt om forhåndskonferanse med Bærum kommune, evt når er søknad sendt/ forhåndskonferanse avholdt? Vi har snakket med dem, sendt eposter, arkitekten har gjort det samme. Får ikke svar. Nå senest i januar -23. (vi har søkt om felling av 2 trær som er faretruende høye i barnehagen. Svaret fikk vi 11 mnd etter. En kommune kan bruke så lang tid de ønsker, selv om regelverket tilsier noe helt annet)
5. Hva er anslått kostnader med aktuelle nye vinduer og hvilke kostnader er inkludert i estimatet? Det er beboerne selv som koster dette, samt arkitektkostnader og byggesaksbehandling. Styret mener vi er best tjent med å engasjere ett firma som gjør jobben, bestiller ønskede vinduer og gir en pris på montering. Fremgår av tidligere referater. For så vidt det samme med uteboder. Jeg har sjekket priser. Som alle vet er prisene i Bærum omtrent det dobbelte av -lengre unna. Vi antar at montering og vindu vil koste omtrent



20 000 inkl mva. Men kan bli langt dyrere. (Styret har brukt nesten et år på å finne en montør av dører som tar en akseptabel pris. Døren koster i innkjøp ca 8000, mens montering koster 20'. Vi må bruke et firma med sentral godkjenning. I høst fant jeg omsider et firma som kunne montere 10 dører for 180' inkl. dør. Da sparte vi sameiet for vel 100'.)

6. Når antar styret nye vinduer i 3. og 4. etasje kan være installert/montert? Vi kan altså ikke gjøre noe før vi får BK i tale. Det er så hårreisende at de ikke svarer, at det er totalt uforståelig. I siste epost skriver vi at årsmøte er 27 mars og vi MÅ ha et svar før det.

I tillegg til årsmøtevedtak over, ble det i oktober i fjor også sendt ut forespørsel om interesse for ekstra vindu på stuesiden, for alle etasjer. Hva har skjedd i denne saken? Vi har registrert og fått tegnet inn ønskede vinduer, samt kartlagt alle vinduer som ikke er bygge meldt og også registrert at vinduer ikke er satt inn i rett linje og i tråd med øvrige vinduer i tillegg til vinduer som er mindre enn våre standard mål i Åsterud sameiet.

Mvh

Marit Voldseth og Trond Martinussen, Edelgranveien 28

- Ett oppfølgingsspørsmål vedr styrets svar på spm 1: hvilken dato ble første anmodning om forhåndskonferanse sendt inn til Bærum kommune og har det blitt sendt flere i perioden frem til den dato som nevnes for sist innsendte sak nå i 2023 og når ble disse i så fall sendt inn til kommunen?

Styrets svar;

Første henvendelse var 29.9 – ingen bekreftelse, sender samme igjen 27.10, purrer

på telefon 9.12, ny skriftlig purring

11.1.22,(der jeg også sender en pm til ordfører, som hun besvarer samme dag.- hun vil følge opp)

27.1 – snakker jeg med byggesaksvakt som ber meg ta kontakt direkte med Alexander Dahl

BÆRUM KOMMUNE, svar; 2.2.22

1356 BEKKESTUA Deres ref.: Vår ref.: Dato: 21/18416 - 22/22924/SHD 02.02.2022

Tiltak: Edelgranveien 22 - fasadeendring - bod Gnr/Bnr: 1/856 Tiltakshaver: Ansvarlig søker: TILBAKEMELDING PÅ ANMODNING OM FORHÅNDSKONFERANSE

Vi viser til epost datert 29. september 2021, hvor dere ber om møte med oss. Vi beklager at vi ikke har overholdt lovpålagt saksbehandlingsfrist for forhåndskonferanser! Årsaken er manglende ressurser i forhold til arbeidsmengden.

- Det de svarer i dette brevet er IKKE det vi ber om. Vi svarer derfor omgående og ber igjen om møte.

OPPRINNELIG MELDING;----- Forwarded message -----

Fra: <vibeke.limi@gmail.com>

Date: ons. 29. sep. 2021, 12:12

Subject: ØNSKE OM MØTE

To: <post@baerum.kommune.no>

På vegne av Åsterud boligsameie og som styreleder ønsker vi et møte med Plan og Bygg

Org.nr. 971258993

Gnr; 1 bnr 856

Vi er et sameie på 294 leiligheter.

Årsmøtet ønsker at vi samlet får en rammetillatelse på å oppføre boder på kjøkkensiden, samt en rammetillatelse på å sette inn et ekstra vindu i (3) primært 4 etg, på kjøkken siden .Vi ønsker et møte der vi kan gjennomgå hvordan dette gjøres. Vi har dessverre erfaring med at ulike saksbehandlere gir ulike opplysninger når seksjonseiere tar direkte kontakt. Dette burde være forenklet saksbehandling, men forstår at – et ansvarlig foretak (arkitekt) må tegne og søke på vegne av hver seksjonseier. Håper, vi kan finne en enklere løsning, ved at alle søknadene behandles samtidig og at det er tilstrekkelig at arkitekten tegner ny fasadetegning og sender en søknad. Mulig det er betydelig mer, derfor en samtale med dere.

Med vennlig hilsen

Vibeke Limi

Styreleder - Åsterud boligsameie

www.asterudboligsameie.no



ØLA arkitekter har ringt, og sendt inn elektronisk ønske høsten 22 og nå senest jan.feb.-23.

24.1.23 og 10.2.23, fått kopi av 2 digitalt innsendte brev om Forhåndskonferanse – før 27.3.23

Sendt inn bestilling for boder/vinduer 24.01.2023 (har kopi)

Sendt inn bestilling for bruksendring fellesareal 10.02.2023 (har kopi)

Ringt:

09.03.2023 – ikke fått avklart møte

13.03.2023- « - venter fortsatt på svar.

Manish Kakar har på vegne av sin blokk 7, sendt inn følgende spørsmål;

Ut fra blokkmøte så har det kommet en sak til årsmøte:

Det er ønske fra beboerne om styre kan undersøke fra BK om mulighet for å få utfluktrum/bomberom som er i sameie sin lokaler i tilfelle radioaktiv forurensing/bombealarm.

Bekkestua biblioteket er alt for langt å gå

Styret viser til;

<https://www.baerum.kommune.no/om-baerum-kommune/organisasjon/beredskap/beredskapsarbeid/>

Styret har ingen påvirkningskraft i forhold til Bærum kommunes beredskapsplan. Det er heller ikke mulig, slik styret ser det, at sameiet kan etablere noe slikt i privat regi.

Alle har et egenansvar

Egenberedskap

De fleste av oss er helt avhengig av strøm i hverdagen; til oppvarming, lys, matlaging, varmtvann og elektriske apparater. Uvær, naturhendelser, sabotasje, tekniske problemer, terror eller krigshandlinger kan føre til at mange mister for eksempel strøm eller vann, og at det kan bli vanskeligere å få tak i nødvendige varer. Sjansen er kanskje ikke så stor, men det kan skje. Da bør du være forberedt. Med et lite reservelager av det du er mest avhengig av - vann, mat, medisiner og varmekilder - er du bedre rustet for å klare deg selv noen dager.



Åsterud styret i dag, i blått på valg .

Styreleder	Vibeke Limi	B 3
Styrerep.	Mette Persson,	B 1
vara	Eiliv Børresen	B 1
Styrerep.	Knut Kristiansen	B 2
vara	Grethe Refsland	B 2
Styrerep.	Trond Johansen	B 3
vara	Tom Arne Winnje	B 3
Styrerep.	Elin	B 4
	Dinneen	
vara	Sverre Dagestad	B 4
Styrerep.	Kjell Yssenmoen	B 5
vara	Jorun Walderhaug Blom	B 5
Styrerep.	Geir Steinseth	B 6
vara		B 6
Styrerep.	Manish Kakar	B 7
vara	Aamund Johannesen	B 7

Valgkomiteens innstilling, alle med 2 år, unntatt leder.

Styreleder	Vibeke Limi	B 3 for et år
Styrerep.	Eiliv Børresen	B 1
Vara	Mette Liv Persson	B 1
Styrerep.	Monica Myrdam	B 2
Vara	Tom Arne Winnje	B 3 for et år
Vara BL 4	Sverre Dagestad	B 4
Styrerep	Kjell Yssenmoen	B 5
Vara bl 6		B 6
Vara bl 7	Sukhdeep Kaur Kakar	B 7

Tone Holst Lund

Forslag valgkomité;

1 Morten Andreas Hovda

2

3



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
Åsterud Boligsameie

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift