



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 166 953  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 09.09.2021 - 31.12.2021

### 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 06.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		453 064	
<b>Sum inntekter</b>		<b>453 064</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		792 745	
<b>Sum kostnader</b>		<b>792 745</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-339 681	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-339 681</b>	



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 228	
Sum fordringer		55 228	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 732	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 732	
Sum omløpsmidler		635 960	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>635 960</b>	<b>0</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		339 681	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-339 681</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		291 870	
Annen kortsiktig gjeld		683 772	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>975 642</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>975 642</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>635 961</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 820734

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 928 166 953  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 09.09.2021 - 31.12.2021

#### 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: Frida Kvelle  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

#### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 08.08.2022



Organisasjonsnr: 928 166 953  
LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		453 064	
<b>Sum inntekter</b>		<b>453 064</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		792 745	
<b>Sum kostnader</b>		<b>792 745</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-339 681	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-339 681</b>	



Organisasjonsnr: 928 166 953  
LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		55 228	
Sum fordringer		55 228	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		580 732	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		580 732	
Sum omløpsmidler		635 960	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>635 960</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		339 681	
Sum opptjent egenkapital		-339 681	



Sum egenkapital	-339 681	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	291 870	
Annen kortsiktig gjeld	683 772	
Sum kortsiktig gjeld	975 642	0
Sum gjeld	975 642	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	635 961	0



Organisasjonsnr: 928 166 953  
LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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

## Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

## Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

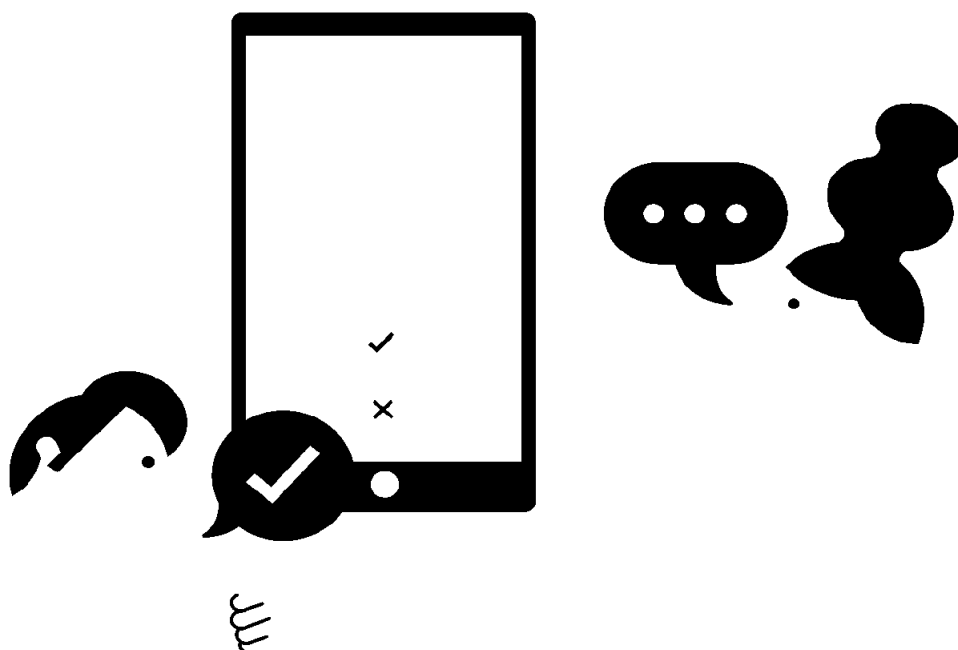
<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<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>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------



# Årsmøte 2022

Landås Pluss Boligsameie

13. juni 2022

Selskapsnummer: 2340





## Velkommen til årsmøte i Landås Pluss Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

13. juni 2022 kl. 18:00, Teatersalen, Asker Kulturhus.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtekter
5. Husordensregler
6. Benk ute ved garasjeport
7. Flagging
8. Solskjerming
9. Flytting av Lekehus mellom Folagrenda 2 og 4
10. Anskaffelse av ladeskap for EL-sykler
11. Avtale med parkeringselskap for å få slutt på feilparkering av biler
12. Landås/Folagrenda 1-15, Gjesteparkering, Hjemmehjelp.
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Landås Pluss Boligsameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. ÅRSRAPPORT FOR 2021.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 190 000.



**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 190 000

Sak 4

**Vedtekter**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Vedtektene er ikke godkjent av et Årsmøte der alle beboere og potensielle beboere har hatt anledning til å stemme.

Vedtektene må godkjennes av dette årsmøtet

**Styrets innstilling**

Årsmøtet vedtar vedtektene som vist i vedlegg til denne saken

**Forslag til vedtak**

Vedlagte vedtekter godkjennes av årsmøtet

**Vedlegg**

2. V E D T E K T E R.pdf

Sak 5

**Husordensregler**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Husordensreglene er ikke godkjent.

Oppdaterte husordensregler er vedlagt

**Styrets innstilling**

Husordensreglene som er vedlagt godkjennes

**Forslag til vedtak**

Vedlagte Husordensregler godkjennes av årsmøtet



## Vedlegg

3.\_hkfilsrv03Forvaltning04 OEF03 Husordensregler2340 Landås Pluss Boligsameie.pdf

Sak 6

## Benk ute ved garasjeport

### Forslag fremmet av:

Anna Siemaszek Østhagen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Benytter meg ofte av pasient-taxi. Det innebærer ofte en del venting og jeg har dessverre vondt for å stå. Det er ikke ønskelig med kjøring til strøkgaten og det hadde vært veldig behjelpelig med en benk et sted nede ved garasjen.

### Styrets innstilling

Pr slutten av mai 2022 arbeider Betonmast med å få plassert en benk her av en type som ikke er lett å ta med seg. Det er ikke satt noen endelig tid for når den vil være på plass, men det jobbes med saken,

### Forslag til vedtak 1

Plassere en benk, lik de i strøket, nede ved garasjeport.

### Forslag til vedtak 2

Styret innstiller på at Betonmast får på plasse en egnet benk .

Sak 7

## Flagging

### Forslag fremmet av:

Marit Hauger Bergum

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forstår ikke hvorfor det ikke kan monteres flaggholder på rekkverket på balkongen. Alle andre steder festes flaggene slik. Å feste flagget inne på balkongen synes for meg helt merkelig da et flagg skal henge så fritt som mulig.



## Styrets innstilling

Styret er opptatt av å unngå fremtidige kostnader som følge av skader på rekkverk ved at det bores i stålprofiler eller teglbrystninger. Vår vurdering er derfor at det bedre at veggfester for flagg festes i treveggen på balkongen/markterrassen.

Flaggene vil fortsatt være godt synlige for de som går på strøks-gaten og det blir en enhetlig løsning uavhengig hvilken etasje man bor (med eller uten rekkverk).

## Forslag til vedtak 1

Det gjøres lovlig å feste flaggholder i balkongrekkverk.

## Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til vedtak. Styret foreslår at veggfeste for flagg monteres på trevegg på balkong/markterrasse. Montasjen skal gjennomføres etter felles retningslinjer slik at det blir et system på montasjen som også ivaretar ønsket om at flaggene blir godt synlige.

Sak 8

## Solskjerming

### Forslag fremmet av:

Marit Hauger Bergum

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det må være mulig å montere zip screen også på østvendte vinduer. Det er mye sol inn der på formiddagen.

## Styrets innstilling

Sameiets fasadene er forberedt for montasje av screen mot syd og vest. Her er det satt av plass til en utsparring hvor kassetten til screenen blir skjult i fasaden over vinduene. Det medfører at screenen ikke blir synlig når den ikke er i bruk med unntak av de tynne føringssskinnene. Screen på vinduer på østfasaden må festes utvendig på selve vinduskarmen og blir godt synlige selv om de ikke er i bruk. Dette er uheldig for fasadeuttrykket.

Videre er det ført frem trekkerør for strøm på syd og vestfasaden. Skal det monteres screen mot øst må det bores hull i ettertid og trekkes frem strømkabler eller stag for innvendig sveiv gjennom ytterveggen.

Det er tilrettelagt på fasader hvor det er naturlig og kan være behov for utvendig solavskjerming. Styret vurderer at det er et marginalt behov for solskjerming mot øst. Dette kan eventuelt løses med innvendig solavskjerming.

Behov for skjerming mot innsyn bør løses innvendig



## **Forslag til vedtak 1**

Det tillates å montere zip screen på østvendte vinduer.

## **Forslag til vedtak 2**

Styret foreslår at det kun tillates montasje av screen på sameiets fasader som er forberedt for montasje av screen. Her blir kassetter for screens skjult i fasaden og krav til tetthet ved tilførsel av strøm blir ivaretatt.

Sak 9

## **Flytting av Lekehus mellom Folagrenda 2 og 4**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Jan Langfeldt er inhabil i denne saken, idet han er interesert i å få lekehuset bort.

Lekeplassen mellom Folagrenda 2 og 4 har et lekehus plassert på plan med 2ndre underetage i Folagrenda 4. Denne plasseringen er godkjent ihht det foreliggende regelverk. Imidlertid ble det påpekt av firmaet som sto for godkjenningen, at plasseringen av lekehuset kunne medføre skade på barn som akte ned skråningen til huset. Se vedlagt rapport.

Betonmast planlegger en lekeplass i sydvest enden av Strøksgata når BT 3 ferdigstilles. Der er det planlagt plassert et tilsvarende hus. Styret mener at det nåværende huset flyttes til ny plasserin i BT3.

I forbindelse med dagens plassering er det også plassert en sittebenk. Den vil ikke ha noe hensikt når lekehuset flyttes. Her foreslår Styret at Betonmast finner en egnet plass til denne.

### **Styrets innstilling**

Styret instiller på at lekehuset til BT 3 og sittebenken flyttes som beskrevet over.

### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling vedtas

### **Vedlegg**

4. Lekeplass Monteringskontroll(2).pdf

Sak 10

## **Anskaffelse av ladeskap for EL-sykler**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å anskaffe ladeskap til EL-sykelbatterier. EL-sykelbatterier blir ofte svært varme under lading. Dette medfører fare for brann. Batteriene skal derfor ikke lades inne i leilighetene. Derfor vil det være hensiktsmessig og brannsikkert med ladeskap plassert i sykkelbodene. Alternativet er å lade ute på terrassene. Ladeskapene koster en del i innkjøp, dette må betales av brukerne som en engangskostnad. Det vil komme en årlig kostnad for strøm og vedlikehold.

En skap som inneholder flere rom vil i utgangspunktet koste mellom 20.500 og 37.000, avhengig av hvor mange rom skapet inneholder. Skapet til 37.000 har 18 rom. Prisene vi har fått oppgitt er ekskl. MVA. Jo flere rom, jo dyrere, men flere å dele kostnaden på. Sameiet vil selvsagt forhandle på pris, for å få et godt tilbud. Skapene har låsbare dører.

Engangskostnaden for den enkelte beboer, settes til ca kr 3.000. Årlig kostnad blir kr. 100 til strøm.

### **Forslag til vedtak**

Ladeskap for EL-sykelbatterier anskaffes

Sak 11

## **Avtale med parkeringselskap for å få slutt på feilparkering av biler**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Noen beboere bruker gjesteparkeringen til egne biler. Noen bruke Strøksgata til egen- og gjeste-parkering. Og noen bruker andre sine parkeringsplasser. Dette er ikke greit.

Styret kan ikke være barnepiker og drive å jage bort biler som er feilparkert på gjesteplasser eller i Strøksgata.

Blir det ikke slutt på dette fåreslår styret å leie et Parkeringsselskap som får anledning til å gi bøter til feilparkerte biler og ved langvarig feilparkering taue bilene bort.

Kostnaden for dette er i størrelsesorden kr 10.000,00 ved oppstart. Etter dette er det selvdrevet ved innkreving av bøter.



Det er innhentet tilbud fra to p-selskaper, Det ene tar kr 1500/mnd. Da setter de opp nødvendige skilt. De innkasserer også eventuelle bøter

Det andre har en engangskostnad på kr. ???? for å sette opp nødvendig skilting. deretter er det ingen kostnader. De innkasserer bøkene selv.

### **Styrets innstilling**

Såfremt det ikke blir slutt på feilparkering som beskrevet over kan styre leie et p-selskap til å holde orden på parkering. dette selskapet får anledning til å ilegge bøter for feilparkering.

Styret innstiller på at selskapet som har en engangskostnad til skilting anvedes.

### **Forslag til vedtak**

Styrets forslag vedtas

Sak 12

## **Landås/Folagrenda 1-15, Gjesteparkering, Hjemmehjelp.**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Bakgrunn/Innledning**

De første innflyttinger fant sted 20.11.21. Alle byggetrinn 1 beboere var på plass i mars 2022. Der var 3 parkeringsplasser for gjester, hjemmesykepleie og hjemmehjelp for 69 leiligheter/seksjoner. Totalt antall gjesteparkeringsplasser er regulert til 10 for hele Plus prosjektet som utgjør 187 seksjoner i 15 blokker. Komplet innflytting vil være fullført september 2022. Da vil 10 parkeringsplasser for gjester være tilgjengelig i garasje. Utendørs parkering er ikke tillatt ihht kommunal regulering.

### **Erfaring inntil mai 2022**

I hele perioden siden nov 2021 har mangel på parkeringsplasser for gjester vært en tydelig utfordring for sameiet. Den tildeles dramatiske mangel på gjesteparkering har ført til forventete problemer i form av mangel på lojalitet hos beboere og deres gjester både i garasje og utendørs. Kommunens tjenester har også blitt delvis hindret av mangel på parkeringsplasser for hjemmehjelp og hjemmesykepleie. Sameiet har stor forståelse for at disse tjenester trenger sikker parkering med kort avstand mellom parkering og klientenes bosted. Styret har brukt tid og ressurser på å redusere brudd på parkeringsregler og veiledning til gjester som ikke finner lovlig parkering.



## **Forslag til reguleringsendring for gjesteparkering, Landås, Folagrenda 1-15.**

Styret foreslår at der tillates ytterligere 10 parkeringsplasser utenfor garasjen for hele Landås Pluss sameiet, herunder inkludert 3-4 plasser for kommunens hjemmehjelp/hjemmesykepleie.

Styret mener at disse plassene kan plasseres i området mellom bom og Folagrenda 1-2. Se sirkel på utsnitt av utomhusplan. Styret erkjenner at bommen må flyttes et 10-talls meter mot Vest.

Styret har kommunisert med Asker kommune, Byggesaksavdelingen både per telefon og e-post. Vi har fått positive reaksjoner på forslaget vårt. Imidlertid er det klart at saken må fremmes for reguleringsplansjefen ved befarung i Folagrenda. Dessverre trenger kommunen mer tid før et møte kan holdes.

Styret har estimert kostnadene for slik utvidet gjesteparkering til ca 300000 til 400000 kr. Dette inkluderer flytting av bom og planering/ asfaltering av tilstrekkelig stor plass. Vi må også sette nødvendige skilter for å regulere bruk av disse gjesteparkeringsplassene og plasser for hjelpepleiere/hjemmesykepleiere.

### **Styrets innstilling**

Vi ber om at Årsmøtet støtter dette forslaget inklusive de budsjettmessige konsekvenser.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet støtter styrets innstilling om gjesteparkeringsplasser, inklusive estimerte budsjettkonsekvenser.

### **Vedlegg**

5. bilde.pdf



Sak 13

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 styremedlem 1 år** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Styret ble valgt i møte den 25. oktober 2021. Møtet var innkalt av Selvaag Bolig. I tidsrommet 13. til 16. desember ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte for å velge ny styreleder og nytt styremedlem. Grunnen var at styreleder fant at han var mye bortreist, noe som vanskeliggjorde styrets arbeid.

De som ble valgt på det ekstraordinære årsmøtet var allerede i styret som medlemmer og som varamedlem.

Siden det ekstraordinære årsmøte i desember 2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jan Nicolay Langfeldt	Folagrenda 4
Styremedlem	Jan Erik Berg	Folagrenda 5
Styremedlem	Wenche Norset Iversen	Folagrenda 4
Styremedlem	Willy Bråthen Jensen	Folagrenda 2
Styremedlem	Bård Henrik Sydow	Gamle Tanumvei 56

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

### Generelle opplysninger om Landås Pluss Boligsameie

Sameiet består pr juni 2022 av 118 seksjoner. Ved utgangen av september vil det være 187 seksjoner.

Landås Pluss Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 928166953, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Folagrenda 1 - 15

Gårds- og bruksnummer:

2 551

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret ble valgt på møte innkalt av Selvaag Bolig og avholdt i Selvaag Boligs lokaler i Silurveien. Møtet ble avholdt den 25. november.

Det valgte styret besto av en leder, 4 styremedlemmer og ett varamedlem.

Den valgte lederen fant raskt ut at han var mye bortreist og derfor ofte ikke kunne delta på styremøtene.

Det ble da innkalt til ekstraordinært årsmøte som ble avholdt digitalt i tiden 13. desember kl. 09:00 - 16. desember kl. 09:00. Eneste sak på saklisten var valg av ny leder og ett nytt styremedlem.

Etter dette valget har styret bestått av:

- Jan Nicolay Langfeldt, styreleder
- Jan Erik Berg
- Wenche Norset Iversen
- Willy Bråthen Jensen
- Bård Henrik Sydow

Alle ble valgt til å fungere frem til Årsmøtet i 2022.

Det er avholdt 10 styremøter.

De fleste i styret har ikke tidligere deltatt i denne type arbeid. Læringskurven har vært bratt.

Styremedlemmer har deltatt på befaring av alle fellesområder som trappeopp ganger og utearealer.

Det har tatt tid å få på plass alle avtaler om vedlikehold og inspeksjoner for å kunne ha full kontroll på alt teknisk utstyr. Vi bor i et ganske teknisk avansert sameie som trenger at det er et godt system for å oppdage og eventuelt rette feil som kan oppstå, helst før de påstår.

Vi har fått på plass rutiner for varsling av brann, avtale om vaktmestertjenester og vasking av felleslokaler, utsetting av feller for smågnagere ved garasjeinngangen, vedlikehold og inspeksjon av elektriske anlegg og rørlegger tjenester samt en rekke avtaler for å sørge for tilstrekkelig vedlikehold og oppfølging av myndighetskrav. Etter noen misforståelser har alle nødetater fått tilgang til Strøkskata. Kommunale tjenester som trenger tilgang, har fått tilgang. En HMS-plan er etablert. Dette fungerer nå.

Det er anskaffet en hjertestarter. Vi arbeider med å finne en god plass til denne i garasjen. Garasjen er valgt idet alle har tilgang til den til alle døgnets tider.

Type markiser og screens på yttervegg var ikke bestemt da byggetrinn 1 var ferdig, Styret har jobbet med å finne en leverandør som kunne levere på de spesifikasjonene Selvaag Bolig hadde utarbeidet. Det gikk ut anbudsinnbydelse til tre mulige leverandører. Etter en evaluering ble Solvera valgt i tidlig i mars.

På grunn av leveringssituasjonen etter Covid-19 har det tatt tid å få levert alle delene til solskjermingen. Monteringen er nå (2. juni) kommet i gang.



Parkeringssituasjonen har og vært et problem. Det er ikke alle leiligheter som har plass i garasjen. Det har frem til nå vært bare 3 gjesteplasser. Disse har for en stor grad blitt bruk av beboere uten plass i garasjen til bilen(e). Det har også vist seg at det er få få gjesteplasser. Det er forslag til årsmøte om innføring av parkeringsbøter for feilparkering.

Styret jobber mot kommunen for å få utvidet antall gjesteplasser. Vi har foreslått at de kan plasseres ved oppkjørselen til Strøkskata. Da må i tilfelle bommen flyttes oppover. Det er forslag til årsmøtet om denne saken.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 453 064.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 792 745.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 339 681 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Sameiet hadde pr. 31.12.2021 negativ arbeidskapital på kr 339 681.

Årsaken til den negative arbeidskapitalen er faktura på strøm som er kommet i januar og kommunale avgifter som er avsatt for 2022.

Selskapet hadde pr 31.12.2022 ikke hatt mulighet til å opparbeide seg en egenkapital.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet ”Kommentarer til budsjett for 2022”.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 281 000 til normalt vedlikehold.

### **Kommunale avgifter i ASKER kommune**

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Landås Pluss Boligsameie.

#### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Landås Pluss Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Landås Pluss Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EMZDW-YE4V1-5QOXS-7E5LN-NHT85-WHO0T



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-08 10:30:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: EMZDW-YE4V1-5QOXS-7E5LN-NHT8S-V/H00T

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).

Vedlegg 1

### 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/validate>

19 av 59

ÅRSRAPPORT FOR 2021.pdf



## LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE - UNDER INNFLYTTING ORG.NR. 928 166 953, KUNDENR. 2340

### RESULTATREGNSKAP Fra stiftelsesdato 09.09.2021-31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>				
Innkrevde felleskostnader	2	453 064	0	7 032 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>453 064</b>	<b>0</b>	<b>7 032 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
Personalkostnader		0	0	-28 000
Styrehonorar		0	0	-190 000
Revisjonshonorar		0	0	-18 000
Forretningsførerhonorar		-24 466	0	-220 000
Konsulenthonorar	3	-5 512	0	-80 000
Drift og vedlikehold	4	-23 902	0	-1 281 000
Forsikringer		-17 303	0	-400 000
Kommunale avgifter	5	-137 500	0	-950 000
Kostnader sameie		0	0	-1 540 000
Energi/fyring		-510 071	0	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		0	0	-559 040
Andre driftskostnader	6	-73 992	0	-700 333
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-792 745</b>	<b>0</b>	<b>-6 366 373</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>	<b>665 627</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>				
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-339 681</b>	<b>0</b>	<b>665 627</b>
Overføringer:				
Udekket tap		-339 681		



## LANDÅS PLUSS BOLIGSAMEIE - UNDER INNFLYTTING ORG.NR. 928 166 953, KUNDENR. 2340

### BALANSE

	Note	2021
<b>EIENDELER</b>		
<b>OMLØPSMIDLER</b>		
Restanser på felleskostnader		52 866
Forskuddsbetalte kostnader		2 363
Driftskonto OBOS-banken		580 732
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>635 961</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>635 961</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>		
<b>EGENKAPITAL</b>		
Udekket tap	7	-339 681
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-339 681</b>
<b>GJELD</b>		
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>		
Forskuddsbetalte felleskostnader		182 501
Leverandørgjeld		291 870
Annen kortsiktig gjeld	8	501 271
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>975 642</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>635 961</b>
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Asker, 07.04.2022  
Styret i Landås Pluss Boligsameie

Jan Nicolay Langfeldt

Jan Erik Berg

Wenche Norset Iversen

Willy Bråthen Jensen

Bård Henrik Sydow

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**ANSATTE**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Startkapital Sameie	219 552
Felleskostnader	145 753
Startkapital Selvaag Pluss	96 000
Selvaag Pluss	58 704
Internett	13 444
TV	8 161
Garasje	7 450
Startkapital overført til Selvaag Pluss	-96 000
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>453 064</b>

**NOTE: 3****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 512
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 512</b>

**NOTE: 4****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



Drift/vedlikehold heisanlegg	-22 214
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 688
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-23 902</b>

**NOTE: 5****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-75 000
Renovasjonsavgift	-62 500
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-137 500</b>

**NOTE: 6****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 067
Vaktmestertjenester	-12 875
Vakthold	-625
Renhold ved firmaer	-9 178
Snørydding	-39 950
Andre fremmede tjenester	-2 250
Bank- og kortgebyr	-47
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-73 992</b>

**NOTE: 7****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

**NOTE: 8****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kommunale avgifter 2021, avsatt	-137 500
Forretningsførerhonorar 2021, avsatt	-24 466
Påløpte kostnader	-339 305
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-501 271</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7981319. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

### Energimerking

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



## VEDTEKTER

for

**Landås Pluss Boligsameie , org. nr. 928 166 953**

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
Endret på årsmøte 13.06.22

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Landås Pluss Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 9.9.2021, vedlegg 1

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 187 boligseksjoner, og 1 næringsseksjon parkering på eiendommen gnr. 2, bnr. 551 i Asker kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser (tilleggsareal til næringsseksjon i garasjekjeller)
- private uteareal/markterrasse

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

(4) En del av sameiets fellesareal omfattes av «Serviceområdet». Dette er beskrevet nærmere i pkt. 3.2, samt i egen serviceavtale som er/blir inngått med Selvaag Pluss Service AS, jfr vedlegg 2

#### 1-3 Sameiebrøk

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

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA. For næringsseksjon parkering fastsettes en vektet sameiebrøk basert på antall p-plasser som inngår i seksjonen.

#### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne

Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne.

Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere seksjonseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

Når en seksjonseier skal gi meldinger og lignende til sameiet, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten sameiet har fastsatt for dette formålet.



Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

(4) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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

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

### 3-1 Rett til bruk

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

Det er kun den som eier og beboere av leiligheten som har bruksrett til Serviceområdet/innholdet i Serviceavtalen. Ved utleie må leieforholdet har en varighet på minimum 3 mnd. før bruksretten kan overføres til leietaker. Blir bruksretten til Serviceområdet overført til leietaker har ikke eier anledning til å benytte Serviceområdet i samme tidsrom.

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

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



- Styret vil ikke gi tillatelse til boblebad/badestamp hverken på private- eller fellesareal. Det er som følge av at overflatevann fra takflater og terreng føres i åpne naturlige vannveier og bekker ut av området.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

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

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

### **3-2 Serviceområdet – blokk C2**

Serviceområdet er en del av sameiets fellesareal som disponeres og driftes av Selvaag Pluss Service AS i henhold til serviceavtale inngått med denne. Selvaag Pluss Service AS har vederlagsfri bruksrett til serviceområdet så lenge serviceavtalen varer. Selvaag Pluss Service AS har rett til å kreve betaling for bruk av selskapslokale og gjesterom i serviceområdet og oppbærer inntektene fra dette. Når det gjelder varighet, innhold i tjenesten og øvrige detaljer serviceavtalen, vises det til selve Serviceavtalen. Avtalen oppbevares av styret og alle sameiere skal gjøre seg kjent med denne.

Bruken av serviceområdet reguleres nærmere av serviceavtalen inngått med Selvaag Pluss Service AS og de egne husordensreglene for serviceområdet som er avtalt ved denne avtalen.

Det er fastsatt egne husordensregler for serviceområdet. Disse husordensreglene er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

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

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler og parkeringsregler for eiendommen.

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

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Garasjeanlegget består av 185 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 174 p-plasser som egen næringsseksjon (beboerparkering)
- 10 p-plasser til særskilt bruk for gjesteparkering (fellesareal)



- 1 p-plass for Selvaag Pluss Service AS (fellesareal)

Utvendig er det 3 p-plasser som er forbeholdt bildeling for beboere på felt L2 – L6.

#### **4-2 Rettslig disposisjonsrett**

Parkeringsplasser kan kun eies eller erverves av seksjonseiere i sameiet.

Rettigheter og plikter fremgår av næringsseksjonens vedtekter vedlegg 2, jfr disse vedtekters punkt 11-5

Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt.

#### **4-3 Drift, vedlikehold og administrasjon næringsseksjon parkering**

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget, og administrasjon av næringsseksjon parkering, jfr vedtektenes pkt 11-5.

#### **4-4 Kostnader**

Felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget, fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres.

Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- ventilasjon og øvrig tekniske anlegg
- andre drifts og administrasjonskostnader knyttet til garasjeanlegget

Felleskostnader innbetales til Landås Pluss Boligsameie, se vedtektenes punkt 11-5 og vedtekter for næringsseksjon (parkering) vedlegg 3.

#### **4-6 P-plasser til særskilt bruk for bildeling**

3 utvendige p-plasser er avsatt til særskilt bruk for bildeling. Disse er organisert som fellesareal. Utbygger kan på vegne av sameiet inngå nærmere avtale med leverandør/operatør av bildelingstjeneste, med nærmere beskrivelse av varighet, innhold i tjenesten mv. Varighet iht. utbyggingsavtalen min. 5 år. Bildelingstjenesten vil også bli tilgjengelig for andre enn sameiets beboere.

#### **4-5 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybridbiler**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte som disponerer p-plass. Strøm betales etter målt forbruk og eventuell kostnad for avlesning.

#### **4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**



(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Eventuell flytting av privat ladestasjon på HC-plass, i forbindelse med bytte av parkeringsplass, dekkes som felleskostnad av sameiet.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

## 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, balkong-, terrasse- og entredører til boligen
- j) solavskjerming av vinduer, balkonger og terrasser

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, balkong-, terrasse- og entredører. Seksjonseier



er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong, terrasser eller lignende som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner eller konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/terrasser.

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, lekeplasser og grøntarealer forsvarlig ved like. Sameiet skal også sørge for snømåking og strøing mv. på intern gangvei og SGT1 mellom Hønsveien og L3.

Felt L3 er pliktig til å dekke sin forholdsmessige andel av kostnader for drift og vedlikehold lekeplass, og snømåking/strøing mv av intern gangvei, iht. tinglyst erklæring

Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1.

Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkong-, terrasse- og entredører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, konstruksjonsmessig vedlikehold av balkonger/private terrasser, eller



reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

(6) Drift og vedlikehold av serviceområdet med tilhørende inventar er fordelt mellom sameiet og Selvaag Pluss Service AS i den inngåtte serviceavtalen, hvor det i pkt. XX heter:

*«Pluss Service [er] ansvarlig for løpende fornyelse og utskifting av inventar og utstyr slik at Serviceområdet til enhver tid fremstår med samme standardnivå som ved oppstart dog hensyntatt naturlig elde og slitasje.*

*Pluss Service skal sørge for og bekoste vanlig vedlikehold av overflater, møbler, inventar, løst utstyr og kjøkkenmaskiner i Serviceområdet.*

*Sameiet skal sørge for og bekoste vedlikehold og fornyelser, herunder utskiftninger av faste installasjoner så som peis, ventilasjon, vindusflater, solavskjerming, dører, røropplegg, låser, gulv, himlinger, vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, maskiner som ikke naturlig hører inn under Plusskonseptet, annet elektrisk utstyr og tekniske installasjoner. Oppstillingen er ikke uttømmende.*

*Brukerne plikter å behandle inventar med tilbørlig aktsomhet. Skader som skyldes uaktsom bruk kan kreves erstattet av Sameiet.*

*Pluss Service er ikke ansvarlig for bygningstekniske mangler. Pluss Service har imidlertid rett og plikt til å besørge utført for Sameiets regning nødvendige utbedringstiltak, skadebegrensende eller forebyggende tiltak som ikke kan utsettes uten fare for skade på lokaler, inventar, utstyr eller bygningen for øvrig.*

*Utgifter forbundet med drift og vedlikehold som ikke omfattes av det ordinære vedlikehold av Serviceområdet, herunder oppvarming, strøm, gass og ordinære felleskostnader skal betales av Sameiet.*

*Pluss Service besørger og bekoster normalt innvendig renhold av Serviceområdet. Utvendig vask av vinduer, dører og fasade omfattes ikke av renholdsplikten.»*

Denne fordelingen er avtalefestet og kan ikke endres av sameiet uten samtykke fra Selvaag Pluss Service AS.

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

### **6-1 Felleskostnader**



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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

Kostnader til nærvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene, varmeanlegg etc. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode.

Eiere av p-plass i næringsseksjon (parkering) skal kun dekke kostnader til garasjeanlegget slik det fremkommer av vedtektenes pkt 4-4, jfr pkt 11-5

(2) For basistjenester iht serviceavtale med Selvaag Pluss Service AS svarer Sameiet en fast månedlig avgift uavhengig av den enkelte sameiers eller sameiets forbruk ("Serviceavgiften"). Serviceavgiften faktureres for alle boligseksjoner samlet. Det vises til pkt. 9.2 i Serviceavtale.

Ved ikrafttredelse jfr. 7.1 i Serviceavtalen er prisen fastsatt til kr 1.000.- inkl. mva per seksjon per måned.

Kostnad for Serviceavtale fordeles med likt beløp pr boligseksjon.

Serviceavgiften kan endres. Ved sammenslåing av to eller flere seksjoner beregnes 50 % av Serviceavgiften i tillegg per ekstra seksjon som innlemmes i seksjonen.

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

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

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

(6) Ved kostnadsfordeling mellom ulike typer næring og bolig skal det føres avdelingsregnskap.

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

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

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



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

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler. Seksjonseier hefter også for leietakere og eller andre seksjonseier gir tilgang til eller lar disponere seksjonen og fellesarealer inklusive Servicelokalet.

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

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

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

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

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

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

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



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

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



## 8-2 Styremøter

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

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

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

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

## 8-3 Styrets oppgaver

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

## 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

## 8-5 Inhabilitet

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

## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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



## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet. Gjennomføring

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

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

(3) Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsrapport



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

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

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

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

Næringsseksjon (parkering) har ikke stemmerett.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og



kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

## 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

## 11-3 Endringer i vedtektene

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

## 11-4 Generelle plikter

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

## 11-5 Særskilt bestemmelse om næringsseksjon parkering, seksjonsnr 188

Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon parkering, seksjonsnr 188.

P-plasser i garasjeanlegget utgjør næringsseksjon nr 188, med eventuelle tilleggsdeler. Næringsseksjon (parkering) seksjonsnr 188 organiseres som ett tingsrettslig sameie (Landås Pluss Garasjesameie) mellom de ideelle eierne i denne. For næringsseksjon (parkering) snr.188 fastsetter utbygger egne vedtekter/avtale, med nærmere bestemmelser om bruk, råderett mv. Disse ansees som tiltredt ved kjøp av p-plass i prosjektet Landås.

Styret i Landås Boligsameie er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon (parkering) snr 188. Styret i Landås Boligsameie utgjør styret i næringsseksjon (parkering) snr.188 (Landås Pluss Garasjesameie) med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon (parkering) snr 188 velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.



Så lenge styret i Landås Pluss Boligsameie sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 188 betale utgiftsbidrag, iht hver p-plass som disponeres, til Landås Boligsameie. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon (parkering) nr 188 og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget kan føres i et eget underregnskap under Landås Boligsameie regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon (parkering) snr. 188 skal kun dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, forsikringskostnader, administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon (parkering) snr 188.

Utbygger /selger forbeholder seg retten til å organisere og fordele p-plasser på den måten som for utbygger/selger anses mest hensiktsmessig. Utbygger vil eier og disponere ideelle eierandeler til p-plass som ikke er solgt.

#### **11-6 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rett og plikt til utomhusområde**

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Landås». Landås Pluss Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

Det kan bli opprettet velforening/utomhussameie for ivaretagelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Landås Pluss Boligsameie vil da ha rett og plikt til medlemskap/eierskap i denne.

Utbygger vil fastsette nærmere rettigheter og plikter med evt. vedtekter for velforening/utomhussameie som etableres.

Landås Pluss boligsame ligger inntil naturområder GN1-GN3. Det er krav om at en skjøtselsplan med retningslinjer for hvordan området skal skjøttes for best mulig ivaretagelse av naturverdiene. Skjøtselsplanen må inneholde tiltak mot spredning av fremmede arter. Hvem som har ansvar for skjøtsel av området, skal avklares tydelig i planen. Skjøtselsplanen må gjøres tilgjengelige for fremtidige beboere, slik at de blir aktive dokumenter på lik linje med øvrige vedtekter.

#### **11-7 Midlertidige bestemmelser i byggetiden**

Utbyggingsprosjektet "Landås" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en planlagt bebyggelse på ca 650 boliger med fordelt på flere delfelt. Landås Pluss Boligsameie (felt L2) er planlagt utbygd med 187 boliger og underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig Landås AS, evt. den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Landås AS, har som utbygger av eiendommene (gnr 2, Bnr 34, og gnr 2 Bnr 342 ) rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg,



sammenføring og tilknytning av bygningsmassen og anleggelse av kulvert. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å ha stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker mv., gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Landås" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt. den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Landås".



## HUSORDENSREGLER For Landås Pluss Boligsameie

Vedtatt av styret februar 2022.

Vil ble forelagt årsmøtet i 2022.

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

### §1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

### § 2. Hensynet til øvrige beboere

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

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på hverdager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Det inkluderer garasjen.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

### § 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer. Det er avsatt egen fellesbod i hver oppgang til barnevogner.

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

Reparasjon av biler, utover dekkskift, skal ikke utføres i garasjen eller andre fellesareal.



## § 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder utomhusanlegg, garasje, ganger, trapper og andre fellesareal er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Sameiet er tilknyttet et kommunalt avfallssuganlegg. Husholdningsavfall skal sorteres og kastes i respektive nedkast for matavfall, plast, restavfall og papp/papir. Tekstiler, pappesker, glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke hensettes avfall ved nedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller balkong/terrasse.

## § 5. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

Det er ikke tillatt å endre på innstillinger eller kanalføring for ventilasjonsanlegget. Dette inkluderer endringer på kjøkkenavtrekk. Ved behov for slike endringer må det godkjennes av sameiet som følge av at det vil påvirke innreguleringen av ventilasjonen for hele bygget.

## § 6. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat. de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Boligene er sprinklet. Seksjonseier er ansvarlig for at det ikke utføres bygningsmessige endringer eller installeres innredning som medfører at sprinkelhoder blir skadet eller tildekket. Slike arbeider må godkjennes av autoriserte firmaer. Brannmeldere som er installert i boligen må ikke utsettes for støv ved for eksempel oppussing. De må da dekkes til. Se i FDV dokumentasjonen for mer informasjon.

## § 7. Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

## § 8. Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Sameiets fellesområder/utomhusanlegg skal ikke benyttes til lufting av hunder. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.

## § 9. Bilkjøring i Strøkskata

Strøkskata er belagt med stein som må behandles med en viss grad av forsiktighet. Kjøring i Strøkskata skal begrenses.



Kjetting skal ikke brukes.

## **§ 10. Forhold til EIKA**

På fellesområde mellom servicebygget og Folagrenda 6 (C 3) er det en vernet eik. Ferdsl i rotsonen rundt treet skal unngås. Det skal ikke brykkes grener eller klatres i treet.

## **§ 11. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

## **§ 12. Bruk av servicebygget**

Det er egne regler for bruk av servicebygget som må følges.

## **§ 13. Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

**MONTERINGSKONTROLL / OVERLEVERINGSRAPPORT. HØST 2021.**

**MILJØ-CONSULT AS**  
Environment Consultants

**STED: HØN – LANDÅS BYGGEFELT 1. NY LEKEPLASS.**  
**ADRESSE: LERKEVEIEN 8, 1384 ASKER.**

Kontroll utføres med henvisning til forskrift om H M S og tilhørende vurderingsgrunnlag i: FORSKRIFT OM SIKKERHET VED LEKEPLASSUTSTYR OG NORSK STANDARD FOR DETALUTFØRELSEN AV LEKEAPPARATER: Det er gjennomført en overleverings- sikkerhetskontroll av inspektør. Inspektøren har mer enn 20 års erfaring og er medlem av NORSK LEKEPLASSFORUM. Han har dokumenterte kunnskaper, teoretisk og praktisk i forhold til innholdet i standardene: NS-EN 1176 og NS-EN 1177. Inspektøren har inngående kjennskap til øvrige forskrifter relatert til barns bruk av lekeplassutstyr og tilhørende sikkerhetskrav.

Rapporten angir registrerte avvik i forhold til gjeldende regelverk.

Avvikene er klassifisert ved følgende tilstandskoder: **A – B – C:**

**OK:** GODKJENT UTEN ANMERKNINGER.

- A :** AVVIK VURDERT SÅ ALVORLIG AT APPARAT/UTSTYR MÅ STENGES, UTBEDRES ELLER RIVES GRUNNET FARE FOR LIV OG HELSE. UTBEDRES UIMMIDELBART
- B :** AVVIK VURDERT SOM POTENSIELL FARE FOR ALVORLIG HELSESKADE, VARIG MEN, UFØRHET, INVALIDITET. UTBEDRES INNEN NÆR FREMTID
- C :** AVVIK VURDERT SOM POTENSIELL FARE UTEN ALVORLIG HELSESKADE, MINDRE SKADER UTEN VARIG MEN. UTBEDRES VED PERIODISK ETTERSYN OG VEDLIKEHOLD

**Det preseres at utstøpt støtflate med gummidekke, ikke er kontrollert med hensyn til tilstrekkelig lagtykkelse i forhold til dimensjonerende fallhøyder. Slik dokumentasjon skal fremlegges av leverandøren.**

**RAPPORTEN ER DEKKENDE FOR DE AVVIK SOM BLE REGISTRERT PÅ BEFARINGSTIDSPUNKTET.**

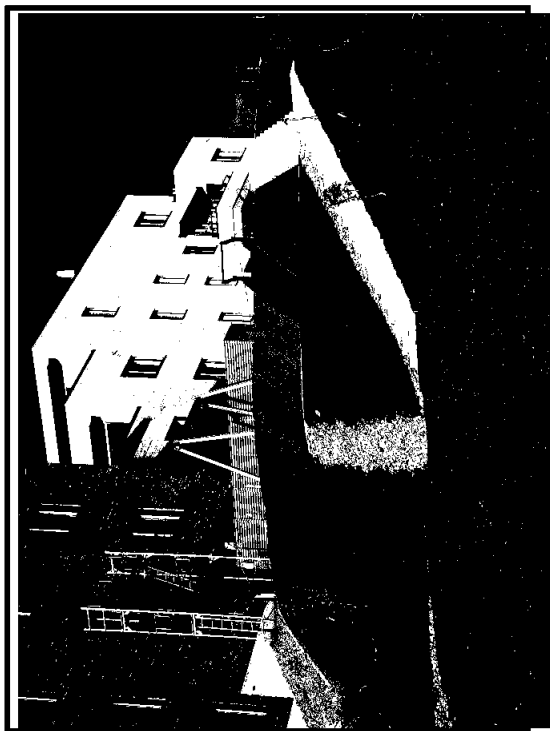
**Kontrollør: Jan Fjelldal, Miljø-Consult AS**

**Kontrolldato: 05.09 og 21.10.2021.**

Vedlegg 4

46 av 59

Lekeplass Monteringskontroll(2).pdf



## MONTERINGSKONTROLL OG OVERLEVERINGSRAPPORT 2021.

**STED: HØN - LANDÅS BYGGEFELT 1. LEKEPLASS 1. ASKER.**

Kontrollør: Jan Fjellidal, Miljø-Consult AS

Kontrolldato: 05.09.2021

### DEL 1. MONTERINGSKONTROLL

**MILJØ-CONSULT AS**  
 Environment Consultants

BILDE NR	KONTROLLPUNKTER	OK Avvik: A-B-C	BESKRIVELSE OG AVVIK FRA NS-EN 1176 OG 1177	INSPEKTØRENS EGNE FORSLAG TIL TILTAK FOR UTBEDRING/UTSKIFTING	UTBEDRING UTFØRT	DATO - SIGN
1-2	HUSKE SØVE Fugleredehuske, dia: 1,20 m. 50-151-611.	OK	Skal stå på felles støtflate sammen med terrengsklie og fjærvippe Plassering i følge plantegning er vurdert uehdig da støtflate til bevegelige lekeapparater krysser hverandre. Kfr krav til støtflater: Kfr NS-EN 1176-1. §4.2.8.2.1, 4.2.8.2.5. Ikke godkjent. Videre er det mulige problemer med atkomst og gangtrafikk til lekeområdet, samt gangtrafikk til og fra terrengtrapp ved en huskeplassering som vist på forevist plantegning. Kfr NS-EN 1176-1. § 4.2.8.3. Gjelder også vanskelighet tilgjengelighet til startflate terrengsklie i forhold til huskestativet. Plantegning viser plassering tett inn til terrengtrapp. Dette er ikke tillatt. Regelverket krever min 1,0 m fri avstand til begge sider for sklie. Kfr NS-EN 1176-3. §4.6 og 4.8. Ikke godkjent	Huskestativ flyttes til ny plassering lengst inn mot naboblokk på område langs baksiden av miljøstasjon		
	TERRENGSKLIE SØVE 40-142-423		Ikke godkjent	Endelig plassering må justeres til min 1,0 m avstand til terrengtrapp.		
	FJÆRVIPPE SØVE Kløverblad 51-152-680.	OK	Plassering i følge plantegning er vurdert som uehdig i forhold til sikker avstand til huskestativ og lokal gangtrafikk. Kfr NS-EN 1176-1. 4.2.8.3.	Endelig plassering tilpasses etter at huskestativ er plassert. Hensyn til andre faste installasjoner tett inn til støtflaten bør vurderes ved endelig plassering..		
	LEKEHUS SØVE LE 20094	OK	Skal stå alene på nedre nivå. Dette er et lekeapparat beregnet for de minste barna. Plassering på nedre nivå med lang atkomst via terrengtrapp er noe uehdig. Tilgjengelighet med barnevogn er vanskelig. Plasseringen kan bli et problem i vinterhalvåret med ake aktiviteter i skråningen. Fare for kollisjon er betydelig, noe som lett vil føre til skader på barna.	Mulig justering av plassering for sikrere områdebruk i vinterhalvåret bør vurderes. Det mangler også mulighet for samlek med andre apparater /aktiviteter.		
	KLATRETAU SØVE Vedlegg 4 47-100-100		Skal plasseres i skråning til bruk for rappelling. Plassering og utforming må vurderes i forhold til mulig bruk av deler av området under vinterforhold 47 av 59 Kfr NS-EN 1176-1.4.2.12.2 og 4.2.7.2	Viktig at tauene ikke monteres slik at det gir mulighet for å lage rund løkke med tauet. Kveilingfare.	Lekeplass Monteringskontroll(2).pdf	



2

Lekeplass Monteringskontroll(2).pdf

48 av 59

Vedlegg 4



**MONTERINGSKONTROLL OG OVERLEVERINGSRAPPORT 2021.**

**STED: HØN - LANDÅS BYGGEFELT 1. LEKEPLASS 1. ASKER.**

**Kontrollør: Jan Fjelldal, Miljø-Consult AS**

**Kontrolldato: 21.10.2021**

**MILJØ-CONSULT AS**  
Environment Consultants

**DEL 2. OVERLEVERINGSKONTROLL**

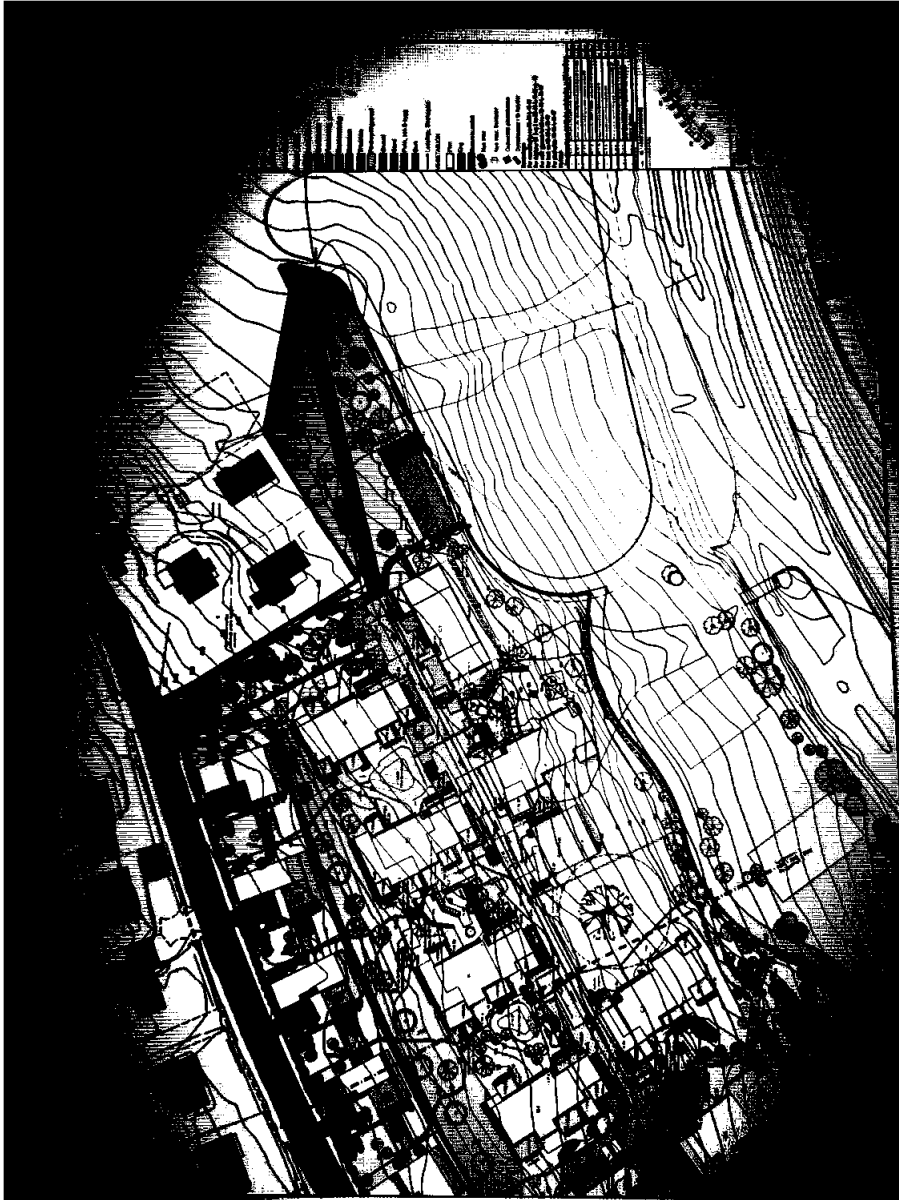
BILDE NR	KONTROLLPUNKTER	OK Avvik: A,B,C	AVVIK FRA NS-EN 1176 OG 1177	INSPEKTØRENS EGNE FORSLAG TIL TILTAK FOR UTBEDRING/UTSKIFTING	UTBEDRING UTFØRT	DATE - SIGN
1-2-3-4	HUSKE SØVE Fugleredehuske, dia: 1,20 m 50-151-611.	OK	Står på felles støtflate med terrengsklie og fjærvippe. Støtflate av plassstøpt gummigranulat dekke. Apparat og sikkerhetsavstander er kontrollert og funnet i orden. Minste klaring fra underkant huskeseter til støtflate målt til 40 cm. OK. ID merking er montert.			
5-6-7-8-9-10	TERRENGSKLIE SØVE 40-142-423.	OK	Plassering justert til 1,0 m fri avstand til terrengtrapp. OK. Støtflate av plassstøpt gummigranulat dekke. OK. Apparat og sikkerhetsavstander er kontrollert og funnet i orden. OK. ID merking er montert.	Plasseringen er uheldig da skliplaten vender mot syd, og vil bli kraftig oppvarmet av sollys. Sklie kan vanskelig benyttes i solsunn. Om vinteren vil den være populær som startsted for skliaktiviteter. Samlet sklibakke vil bli veldig lang og usikker med fare for kollisjoner og skader. Det er en liten åpning mellom sidevange og underlag på den ene siden. Denne bør tettes for å hindre at barn kan sette seg fast, eller at rommet innenfor blir fylt opp med fremmedelementer.		
11-12-13	FJÆRVIPPE SØVE Kløverblad 51-152-680.	OK	Plassering justert. Minste avstander målt til: 2,30 og 2,70 m. OK. Står på felles gummigranulatdekke. Apparat og sikkerhetsavstander er kontrollert og funnet i orden. ID merking er montert.	Området fremstår som greit å passere for gående og rullestolbrukere.		
Vedlegg 4			49 av 59		Lekeplass Monteringskontroll(2).pdf	



**STED: HØN - LANDÅS BYGGEFELT 1. LEKEPLASS 1. 21.10.2021.**

BILDE NR	KONTROLLPUNKTER	OK AVVIK: A-B-C	AVVIK FRA NS-EN 1176 OG 1177	INSPEKTØRENS EGNE FORSLAG TIL TILTAK FOR UTBEDRING/UTSKIFTING	UTBEDRING UTFØRT	DATO-SIGN
14-15-16-17-18	LEKEHUS SØVE LE 20094 (NORNA Playgrounds, Danmark)	OK	Plassert nær husvegg nabo blokk. Står på nysådd gressbakke. Huset er levert uten innvendig gulv. Apparatet er derfor best egnet til å stå i sandkasse eller på annet egnet underlag. Innvendig er det fylt opp med knuste masser: «Tromlet pukk» 12-32. (?) Dette er et underlag som ikke er velegnet som lekeunderlag for små barn. ID merking monteret. OK.	Annet innvendig «gulv» bør vurderes. Husplassing kan gi mulighet for aksekader om vinteren.		
19-20	KLATRETAU SØVE Armert fibertau. L= 5 m. 3 stk. Spesialprodusert til dette prosjektet.	OK	3 stk tau plassert i skråning ved siden av terrengskle. Innbyrdes avstand 1,0 m. Ingen kvelningsfare. OK.	Utforming kan diskuteres mht hvordan bruker ønsker å avslutte rappelleringen. Det vil ikke være mulig å komme helt opp på det horisontale nivået av støtflaten, da øvre feste sitter rett i bakken før utflatningen.		
21	BENK Plassbygget Frittstående benk ved siden av lekhus. Granittstein med enkelt tredekke..	OK	Plasseringer og montering er OK. Står på nysådd gressbakke.			
22	BENK MED RYGGSTØTTE Plassbygget Frittstående benk ved siden av fjærvippe. Granittstein med enkelt tredekke	OK	Plasseringer og montering er OK. Står på felles støtflate med fjærvippe.			
23				Oversiktsbilde, sett nedentru Plassering av trær og busker bør vurderes nøye i forhold til bruk av området gjennom vinterhalvåret. Unngå å etablere mulige kollisjonsfærer.		

STED: HØN – LANDÅS LEKEPLASS 1. MONTERINGSKONTROLL. 05.09.2021. FOTAVEDLEGG



BILDE 1

1

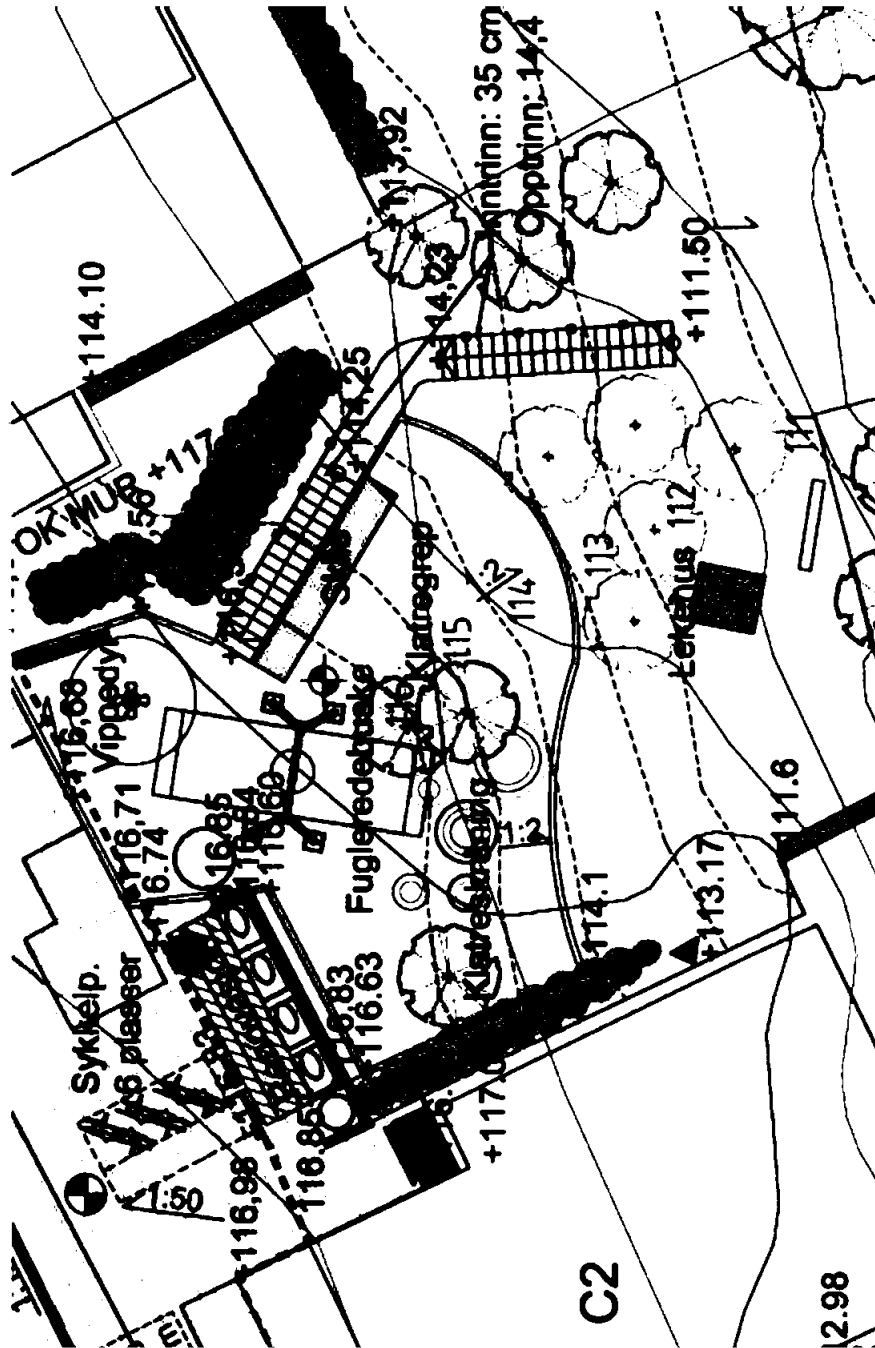
Vedlegg 4 Lokalese-Monteringskontroll(2).pdf 51 av 59

Kontrollør: Jan Fjeldal MILJØ-CONSULT AS

© 2004 Miljø-Consult AS

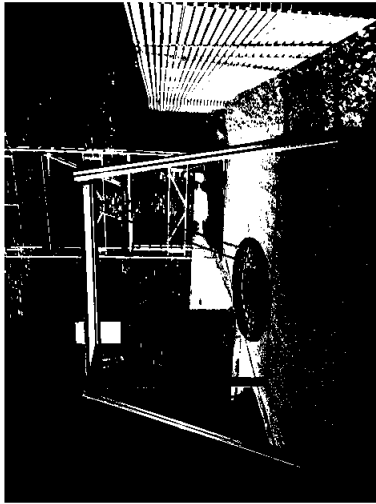


STED: HØN – LANDÅS LEKECLASS 1. MONTERINGSKONTROLL. 05.09.2021. FOTOVEDLEGG



BILDE 2

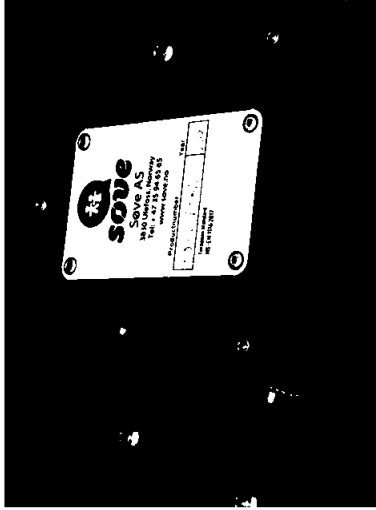
STED: HØN – LANDÅS LEKEPLASS 1. OVERLEVERINGSKONTROLL. 21.10.2021. FOTOVEDLEGG



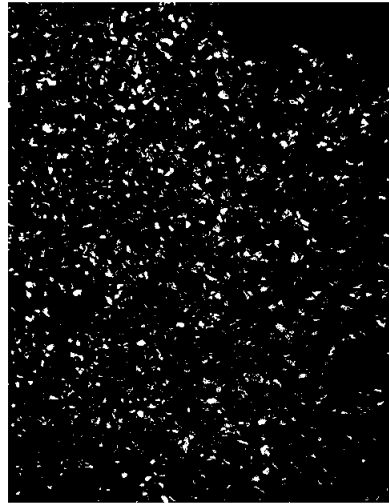
BILDE 1



BILDE 2



BILDE 3



BILDE 4



BILDE 5



BILDE 6

1

Vedlegg 4 53 av 59 Løkeless-Monteringskontroll(2).pdf

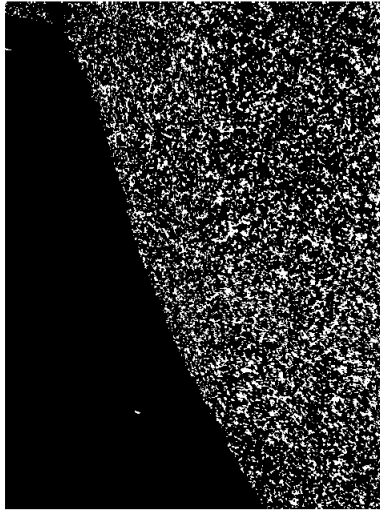
Kontrollør: Jan Fjeldal MILJØ-CONSULT AS

© 2004 Miljø-Consult AS

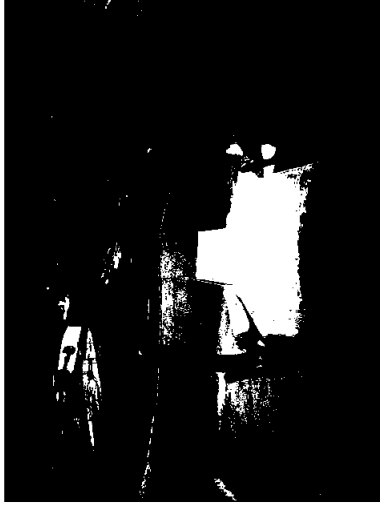
STED: HØN – LANDÅS LEKEPLASS 1. OVERLEVERINGSKONTROLL. 21.10.2021. FOTOVEDLEGG



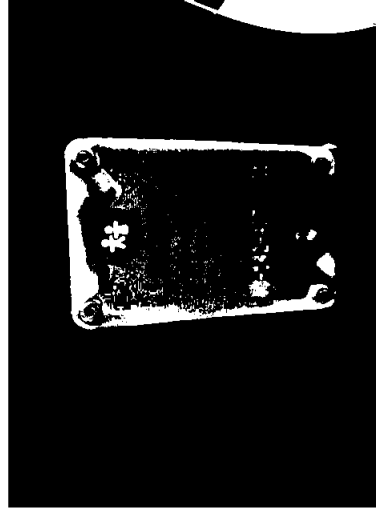
BILDE 7



BILDE 8



BILDE 9



BILDE 10



BILDE 11



BILDE 12

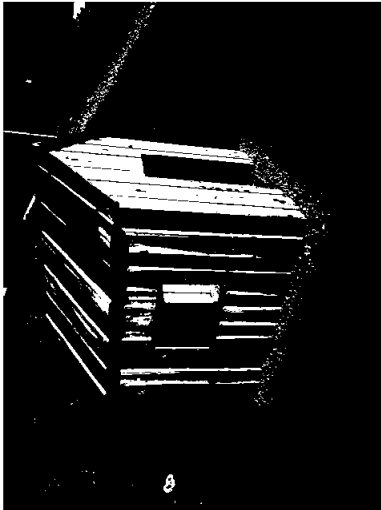
2

Vedlegg 4  
Kontrollør: Jan Fjeldal MILJØ-CONSULT AS  
54-av-59  
Lekepluss-Monteringskontroll(2).pdf

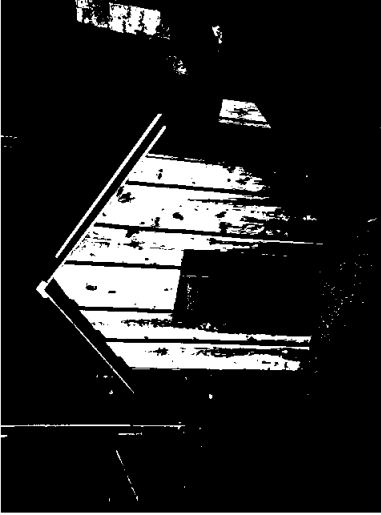
STED: HØN – LANDÅS LEKEPLASS 1. OVERLEVERINGSKONTROLL. 14.04.2019. FOTOVEDLEGG



BILDE 13



BILDE 14



BILDE 15



BILDE 16



BILDE 17



BILDE 18

1

Vedlegg 4 55 av 59 Lokepluss-Monteringskontroll(2).pdf

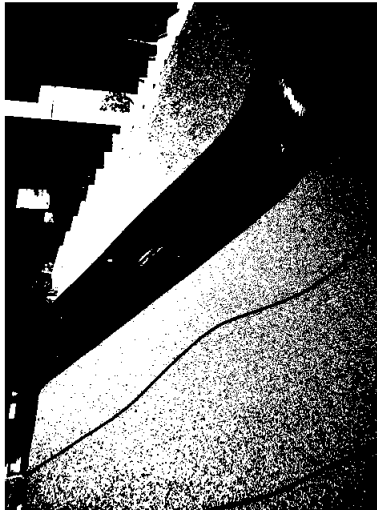
Kontrollør: Jan Fjelldal MILJØ-CONSULT AS

© 2004 Miljø-Consult AS

STED: HØN – LANDÅS LEKEPLASS 1. OVERLEVERINGSKONTROLL. 14.04.2019. FOTOVEDLEGG



BILDE 19



BILDE 20



BILDE 21



BILDE 22



BILDE 23

2

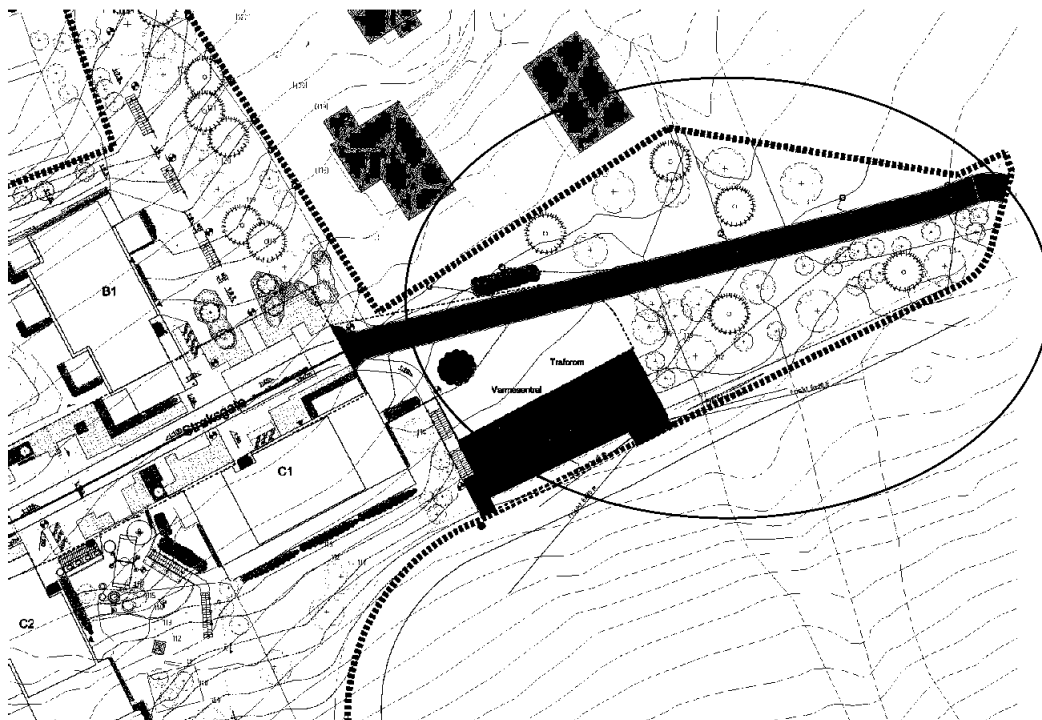
Vedlegg 4

Lekesess-Monteringskontroll(2).pdf

56 av 59

Kontrollør: Jan Fjeldal MILJØ-CONSULT AS

© 2004 Miljø-Consult AS





## Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 13.06.22

**Selskapsnummer:** 2340 **Selskapsnavn:** Landås Pluss Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.