



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2018 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 558 294
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2018 - 31.12.2018

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: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2019

Grunnlag for avgivelse

År 2018: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2017: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2018

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, 09.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 813 599	1 733 739
Sum inntekter		1 813 599	1 733 739
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	182 560
Annen driftskostnad		1 626 429	1 666 952
Sum kostnader		1 763 349	1 849 512
Driftsresultat		50 250	-115 773
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 897	2 803
Sum finansinntekter		2 897	2 803
Annen finanskostnad		190	154
Sum finanskostnader		190	154
Netto finans		2 708	2 649
Ordinært resultat før skattekostnad		52 958	-113 125
Ordinært resultat etter skattekostnad		52 958	-113 125
Årsresultat		52 958	-113 125
Totalresultat		52 958	-113 125
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		52 958	-113 125
Sum overføringer og disponeringer		52 958	-113 125



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 630	8 792
Andre fordringer		362 195	387 445
Sum fordringer		365 825	396 237
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		559 822	521 150
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		559 822	521 150
Sum omløpsmidler		925 647	917 387
SUM EIENDELER		925 647	917 387

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2018	2017
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		825 095	772 137
Sum opptjent egenkapital		825 095	772 137
Sum egenkapital		825 095	772 137
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		87 751	138 911
Annen kortsiktig gjeld		12 801	6 340
Sum kortsiktig gjeld		100 552	145 251
Sum gjeld		100 552	145 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		925 647	917 387



Til seksjonseierne i Åstadryggen Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 09.04 2019 kl. 18:00 på Åstad Gård

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

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Åstadryggen Sameie
Avholdes tirsdag 09. april 2019 kl. 18:00 på Åstad Gård.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering av nye vedtekter i hht ny eierseksjonslov, som trådte i kraft 01.01.2018. Det var derfor behov at sameiets vedtekter måtte revideres og tilpasses den nye loven.
- B) Oppdatering av husordensreglene
Forslagstiller begge sakene, styret
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Sandvika, 19/3.2019
Styret i Åstadryggen Sameie

Bjørn Tore Hovind/s/ Liv Østraat/s/ Bjørnar Carlsen/s/ Owe Martin Floeng/s/

Protokoll fra Ordinært årsmøte kan du få ved å henvende deg til OBOS
Eiendomsforvaltning AS



ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tore Hovind	Åstadryggen 7	2017-2019
Styremedlem	Liv Østraat	Åstadryggen 7	2018-2020
Styremedlem	Bjørnar Carlsen	Åstadryggen 9	2018-2020
Styremedlem	Owe Martin Floeng	Åstadryggen 9	2017-2019
Varamedlem	Alf Furuseth	Åstadryggen 9	2018-2020
Varamedlem	Fanny Amsrud Sprovin	Åstadryggen 9	2018-2020

Valgkomiteen

Toril Gylterud	Åstadryggen 9	2018-2019
Sofie Riisnæs	Åstadryggen 9	2018-2019

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Åstadryggen Sameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Åstadryggen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997558294, og ligger i Asker kommune med følgende adresse:

Åstadryggen 7

Åstadryggen 9

Gårds- og bruksnummer :

35 60

7035 60

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Åstadryggen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er BDO AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 1 813 599.

Dette er kr 123 099 høyere budsjettert og skyldes at inntektene ble budsjettert høsten 2017. Styret vedtok våren 2018 å øke felleskostnadene fra juni 2018, hvor budsjettet ikke ble oppdatert

Andre inntekter kr 16 500 består av parkeringsleie. budsjetterte kr 250 000, egenandel elbillading er ikke effektuert i driftsåret 2018.

Sameiet vil motta støtte fra Asker kommune på kr 50 000. Bekreftelsen fra kommunene kom etter at regnskapet var revidert og avsluttet. Er derfor ikke med i inntektene for 2018.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 1 763 349.

Dette er kr 225 451 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at planlagt vedlikehold kr 350 000 ikke ble kostnadsført i 2018.

Resultat

Årets resultat på kr 52 958 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 825 095.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2019".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Asker kommune, vannavgiften uendret, avløp øker med 25% og renovasjon øker med 4%.

Energikostnader

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

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2019 har økt med ca. kr 20 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstadryggen Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto 0,15 % p.a
Sparekonto 0,80 % p.a

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 5 % økning felleskostnader, a konto strøm varmtvann øker med 25 % og a konto gass økte med kr 40 for seksjoner med gass peis. Økningen gjelder fra 1 januar 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav**Konklusjon om registrering og dokumentasjon**

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

Oslo, 22. mars 2019
BDO AS

Johan Henrik Lorange
Statsautorisert revisor



EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN ORG.NR. 997 558 294, KUNDENR. 7061

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 797 099	1 714 944	1 674 000	2 213 000
Andre inntekter	3	16 500	18 795	268 000	18 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 813 599	1 733 739	1 942 000	2 231 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-22 560	-24 500	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-160 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 635	-9 235	-13 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-93 823	-91 403	-95 000	-96 500
Konsulenthonorar	7	-100 385	-38 688	-70 000	-35 000
Drift og vedlikehold	8	-532 588	-454 550	-715 000	-395 000
Forsikringer		-98 697	-109 410	-95 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-304 421	-309 853	-320 000	-333 000
Parkeringsplasser	10	-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Energi/fyring		-94 313	-256 071	-100 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-163 664	-147 234	-165 200	-180 000
Andre driftskostnader	11	-228 903	-248 509	-269 100	-252 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 763 349	-1 849 512	-1 988 800	-2 091 500
DRIFTSRESULTAT		50 250	-115 773	-46 800	139 500
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 897	2 803	0	0
Finanskostnader	13	-190	-154	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 708	2 649	0	0
ÅRSRESULTAT		52 958	-113 125	-46 800	139 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-113 125		
Til opptjent egenkapital		52 958	0		



**EIERSEKSJONSSAMEIET ÅSTADRYGGEN
ORG.NR. 997 558 294, KUNDENR. 7061**

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 024	5 626
Kundefordringer		3 630	8 792
Kortsiktige fordringer	14	154 227	131 235
Energiavregning	15	198 944	250 584
Driftskonto OBOS-banken		298 233	261 308
Sparekonto OBOS-banken		261 589	259 842
SUM OMLØPSMIDLER		925 647	917 387
SUM EIENDELER		925 647	917 387
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		825 095	772 137
SUM EGENKAPITAL		825 095	772 137
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 801	6 340
Leverandørgjeld		87 751	138 911
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 552	145 251
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		925 647	917 387
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 19.3.2019,
Styret i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Bjørn Tore Hovind/s/ Liv Østraat/s/ Bjørnar Carlsen/s/ Owe Martin Floeng/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 545 027
Parkering	91 800
Kabel-tv	84 588
Bredbånd	75 684
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 797 099

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	16 500
SUM ANDRE INNETEKTER	16 500

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 551, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 635.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-9 375
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-19 523
Andre konsulentonorarer	-71 488
SUM KONSULENTHONORAR	-100 385

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-11 509
Drift/vedlikehold VVS	-13 438
Drift/vedlikehold elektro	-19 873
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-102 604
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-3 161
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 194
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-1 863
Drift/vedlikehold brannsikring	-81 724
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 270
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-209 951
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-532 588

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-179 947
Renovasjonsavgift	-124 474
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-304 421

NOTE: 10**PARKERINGSPLASSER****KOSTNADER PARKERINGSPLASSER**

Leie av parkeringsplass fra Åstad Impulssenter	-2 000
SUM KOSTNADER PARKERINGSPLASSER	-2 000

SUM PARKERINGSPLASSER	-2 000
------------------------------	---------------

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 263
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 935
Driftsmateriell	-219
Lyspærer og sikringer	-8 313
Vaktmestertjenester	-93 913
Renhold ved firmaer	-69 589
Snørydding/gressklipping	-32 839
Andre fremmede tjenester	-2 388
Kontor- og datarekvisita	-698
Trykksaker	-867
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 551
Telefon, annet	-541
Porto	-3 715
Bank- og kortgebyr	-3 073
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-228 903

NOTE: 12**FINANSINNETEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 747
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	410
Andre renteinntekter	124
SUM FINANSINNETEKTER	2 897

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-190
SUM FINANSKOSTNADER	-190

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

DormaKaba	1 684
Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	152 543
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	154 227

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-197 616
Gass	81 904
Strøm	324 243
Uoppgjorte avregninger	-9 587
SUM ENERGIAVREGNING	198 944

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

INNKOMNE FORSLAG

A) Oppdatering av vedtektene

Den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 01.01.18. Det var derfor behov for at sameiets vedtekter for Åstadryggen Sameie måtte revideres og tilpasses den nye loven. Styret har tilpasset eksisterende vedtekter til ny lov. Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye eierseksjonsloven opphører å gjelde senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 01.01.2019. Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å tilpasse vedtektene til ny lov.

Styrets innstilling:

Styret foreslår at forslag til nye vedtekter basert eksisterende vedtekter tilpasset ny lov, samt de spesifikke nye bestemmelsene godkjennes av årsmøtet.

Krever 2/3 flertall

B)Oppdatering av husordensreglene.

Pkt.14 Brannforebyggende sikkerhet:

Brannforskriftene vedr. garasjene er spesielt strenge og tillater ikke noen oppbevaring av brennbart materiale bortsett fra sykler, rullestoler, ski-boks, bildekk.

Styrets forslag til innhold pkt. 14: Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han/hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år.

Det er installert et brannvarslingspanel i inngangen i 4. etasje for Åstadryggen 7 og i 5. etasje for

Åstadryggen 9. Herfra varsles Brannvesenet ved alarmer og her kan man avlese tilstand for brannvarslingssystemet.

Brannforskriftene vedr. garasjene er spesielt strenge og tillater ikke noen oppbevaring av brennbart materiale bortsett fra sykler, rullestoler, ski-boks og bildekk.

Pkt 18. ny overskrift: **Parkering og elbillading.**

Teksten i nåværende punkt slettes.

Styrets forslag til innhold pkt. 18: Elbillading, installasjon og regler ved det, henviser til §4 punkt **Parkering** i vedtektene.

Parkering skal kun skje innenfor oppmerket område for parkeringsplassen til seksjonen.

Pkt.19. **Grilling:** Ordet fortrinnsvis i første linje fjernes.

Tillegg til første setning. Gassbeholdere ikke tillatt.

Styrets forslag til innhold pkt. 19: På terrasser og balkonger er det kun tillatt bruk av gassgrill tilknyttet fellesanlegget (iflg. Brannvesenet), alternativt: elektrisk grill.

Gassbeholder ikke tillatt. Det forutsettes også at grilling skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. **NB:** Spesielt hensyn skal tas overfor naboer som kan ha astma eller allergier. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

Styrets innstilling: Styret ber årsmøtet ta stilling endring/oppdatering av pkt. 14, 18 og 19.

Krever ordinært flertall



**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
ÅSTADRYGGEN**

i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
oppdatert 19. mars 2015

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 53 boligseksjoner med tilhørende garasjeanlegg, boder og fellesarealer

Sameiet **består av 53 boligseksjoner** har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen **gnr 35 bnr 60 i Asker kommune, med fellesanlegg av enhver art.**

Den enkelte bruksenhet og tilleggsdeler består av

- **bod**
- **parkeringsplass i garasjekjeller**

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

Sameiebrøken

Sameiebrøken er seksjonens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjonssøknaden.

Sameiebrøken bygger på hoveddelenes boligareal. Balkonger terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i boligarealet.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Rettslig disposisjonsrett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel i sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøte.

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

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

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

Rett til bruk

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.

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.



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

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, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning 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.

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.

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

Det er opparbeidet 13 gjesteplasser **for korttidsparkering maks 3 døgn** på sameiets utomhusareal. Disse vil være til felles benyttelse.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren 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 tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. **Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.**

Felleskostnader forbundet med kollektivt tv og bredbånd fordeles mellom sameierne **med** en lik andel pr. seksjon.

Felleskostnader forbundet med parkeringskjelleren fordeles mellom sameierne med en lik andel pr parkeringsplass. For hver parkeringsplass i garasjeanlegget skal det – uavhengig av om vedkommende parkeringsplass er del av egen seksjon, tilleggsareal til seksjon eller disponeres på annet rettslig grunnlag – betales like stort utgiftsbidrag.

Betaling av felleskostnader

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

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.

Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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.

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.

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.

§ 4

Vedlikehold

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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, veranda- og ytterdører til boligen

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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



Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

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

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

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

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.

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

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punktet foran. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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.

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

Parkering:

Enhver etablering av elbil ladepunkt skal godkjennes av styret. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert. Ledepunktet til elbil skal være i henhold til gjeldende forskrifter for elbillading.

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.
(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

Vedlikeholdsfond

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

§ 6

Registrering av sameiere

Erverver og leier av seksjonen må meldes til styret for registrering.

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall og for to år. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget. Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratredet før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredet må forretningsfører varsles.

§ 8

Styrets kompetanse

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styre velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

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.

Styrets representasjonsadgang og ansvar

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.

§ 10

Årsmøtet

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

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

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte/årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierens felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære årsmøte/årsmøte skal disse saker behandles:

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

§ 12

Møteledelse og innkalling

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



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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13

Om årsmøte

I sameier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.

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, 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.

§ 14



Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

§ 15

Forretningsfører

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

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

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

§16

Mislighold Tatt inn i § 3

Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse8 tatt inn i § 2

§17

Fravikelse.

Viser til §3 siste avsnitt

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§18

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 17 viser til §9

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 18

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.juni 2017.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Bjørn Hovind Åstadryggen 7

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ove Floeng Åstadryggen 9

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Liv Østraat Åstadryggen 7

Bjørnar Carlsen Åstadryggen 9

1. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Toril Gylterud og Sofie Riisnæs

I valgkomiteen for Åstadryggen Sameie

Toril Gylterud
Sofie Riisnæs



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid 2018-2019:

- Lekkasje i garasjeanlegg m/befaring med OPAK og SINTEF
- Trefelling, søknad, + disp.søknad m/nabovarsel, 15 stk. samt befaring med landskapsarkitekt
- Fjerning av mindre busker i skråningen ned fra nr. 7 og 9
- Malt ventilator kasser, 2 stk. ute i svalgangen i nr.7 og 9
- Kontakt med installatør fra Abicon for utskifting av lederlys (grønn mann) til LED
- Kontakt med servicemann fra OTIS for service og rep. av heis.
- Kontakt med rørlegger for rep. av lekkasje av ett v.v.rør i garasjen
- Kontakt med gartner for vedlikehold av grøntanlegget
- Kontroll av brannslanger i korridorer og garasjeanlegget
- Arbeidet med HMS for Sameiet (Helse, miljø og sikkerhet)
- Utarbeidet brannforskrifter, satt inn i rammer og hengt opp v/ heisslusen i alle etg. samt garasje
- Rep. av utvendig rekkverk.
- Kontakt med firma for Zaptec billadere, innhentet tilbud samt utsendelse av faktura
- Kontakt med Kraftriket, strømløseleverandør til billaderne.
- Attestasjon og godkjenning av faktura
- Infomøter hos OBOS
- Kontinuerlig sjekk av gjesteparkeringen
- Rettet lyktestolpen nede ved innkjøringen til garasjen. (Påkjørt av snøbrøyter)
- Avlesing av vannmålere, 8stk
- Fellesmøte med Tunet og Panorama (Om bla. nedleggelse lekeplassen v/ Panorama)
- Henvisningsskilt til vår gjesteparkering
- Sendt søknad om tilskudd til billading
- Flikket/malt redningsdør i 3 etg. i nr. 9
- Reklamert mot Veidekke angående lekkasje fra veranda i toppetasjen til etasjen under i nr. 7
- Ordnet med blomsterurnene v/inngangspartiene. Pusset/oljet gangbru ved branddør i 3. etg. i nr. 9
- Byttet kraftleverandør
- Ordnet overtrykket i trappegangene i nr. 7 og 9
- Kontinuerlig opprydding i søppelskurene
- Pågående arbeid med servicebuss til sameiene på Åstad
- Renset sluk etg. på takene i nr. 7 og 9
- Regnskapsmøte med OBOS. Regnskap, redigeringer og nye vedtekter til årsmøteinnkallingen 2019.

Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenester og renhold utføres av Asker og Bærum Vaktmesterkompani AS. Vaktmester besøker eiendommen 1 gang pr. uke og utfører sine oppgaver i h.h.t. fast rutine.



Vedlikehold av grøntarealer

Asker og Bærum Vaktmesterkompani

Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles gjennom forretningsfører på e-post camilla.fagervold@obos.no. Skilt til postkasse og ringeklokkeblå bestilles gjennom styret og er gratis for sameierne.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING med polisenummer 2903520. 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 styret; aastadyggen@styrerommet.no. Styret 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

I følge 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016 Vannmålere skiftet ut i alle seksjoner



ÅSTADRYGGEN BOLIGSAMEIE TRIVSELSREGLER

Presentert og vedtatt på ordinært sameiermøte 18. april 2012

1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger i stor grad av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av Styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne. Reglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Åstadryggen boligsameie.

2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt. I tillegg er hensikten å verne om eiendommens anlegg og fellesutstyr samt å bevare et enhetlig preg i eiendommene.

3. HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver sameier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det bør være alminnelig ro mellom kl. 2300 og 0800. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje mm) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller i øvrige fellesareal innendørs.

4. ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Sykler, barnevogner, sportsutstyr o.l. må ikke gjensettes i gangområder, trapper eller avsatter. Sykler som er hensatt i fellesarealene, gjelder og sykkestativer, og som ikke ser ut til å være i bruk, merkes av styret. Det sendes ut informasjon om at merkede sykler vil innen to uker bli fjernet fra fellesområdene.

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr o.l. må ikke oppbevares i bodene.

5. INNENDØRS FELLESOMRÅDER

Hovedinngangsdøren skal aldri forlates ulåst. Dersom den automatiske dørlukkeren ikke fungerer skal døren trekkes i lås.

Dersom du ser skader, utbrente lyspærer o.l. i oppgang eller garasje som ikke blir utbedret innen rimelig tid, har klager på renhold etc., ber vi deg melde fra til Styret i sameiet.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens gangveier, ganger, trapper og fellesareal er ikke tillatt. Alt husholdingsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere i søppelskurene.

NB Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i husstanden inntil containerne er tømt. Dette gjelder alle typer avfall. Mat- og restavfall hentes hver 2. uke. Øvrig avfall hentes hver 3. uke av Asker kommune. Reduser volumet på søppelet og spesielt pappemballasje best mulig for det kastes. Aviser, papp og papir skal kastes i særskilte containere. Det samme gjelder for plast og for organisk avfall. For å unngå tilstrømming av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall henges i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Det bør vises tilbakeholdenhet med mating av fugler. Unngå at mat faller på bakken.

7. POSTKASSESKILT / DØRSKILT

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av seksjonen.



Kun originale skilt bestemt av Styret godtas. Styret kontaktes for bestilling og betaler også for postkasseskiltene. Dørskilt anbefales oppsatt av den enkelte beboer, bl.a. for at avisbud skal kunne bringe aviser foran dørene i stedet for kun ved hovedinngangen.

8. SOLSKJERMING / ENDRING AV FASADER

Solskjermingsalternativ vil bli fastsatt av sameiermøtet. Utvendig skjerming besluttes og initieres av den enkelte sameier for egen regning i henhold til Styrets vedtak og innhentete tilbud vedr leverandør, typer og farger vedr. balkong-/terrassemarkiser og screens..

Rekkverk, vindusrammer, tak og stolper på balkonger/terrasset skal kun males i angitte tilsvarende farger ved innflytting. Fargekodene kan innhentes fra Styret. Gjelder også evt ønsket maling av brann-/skillevegger på balkongene. NB Her må det kun benyttes spesiell maling. Kfr Styret! Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk el.l. Innsynsskjerming kan oppnåes ved beplantning i potter/urner.

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger. Utvendige blomsterkasser på balkonggelenderet er foreløpig ikke tillatt.

9. DYREHOLD

Eieren må ta hensyn til alle naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets områder. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelcontainer i skuret.

Sjenerende bjefing fra hjemmeværende hunder, urinering i nærområdet og hundetråkk/lufting i våre beplantninger må unngås. Spesielt også i lekeplassområdet som må holdes helt fritt for denslags.

10. ORDEN

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

11. ARBEIDER SOM INNEBÆRER FARE FOR VANNLEKKASJE

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer rørøpplegg må kun utføres av autoriserte firmaer pga fare for lekkasje til underliggende leiligheter, Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig besørges pakket om. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Ved eventuell uaktsomhet kan sameier risikere å bli belastet med byggforsikringens egenandel.

12. FELLES SIGNALANLEGG

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

13. ENERGISPARING

For å holde sameiets energikostnader på et minimum skal lyuset slås av når du forlater bodrom og tavlerom. Varmeovnene i garasjeanlegget skal ikke justeres av den enkelte.

14. BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i seksjonen han/hun rår over. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr år.

Det er installert et brannvarslingspanel i inngangen i 4. etasje for Åstadryggen 7 og i 5. etasje for Åstadryggen 9. Herfra varsles Brannvesenet ved alarmer og her kan man avlese tilstand for brannvarslingssystemet.

Brannforskriftene vedr. garasjene er spesielt strenge og tillater ikke noen oppbevaring av brennbart materiale bortsett fra sykler, barnevogner, bildekk o.l.



Innvendige arbeider i leilighetene: Arbeid som kan medføre mye støv eller røyk skal varsles Styret min. 2 dager i forveien slik at brannvarsling kan midlertidig frakobles under arbeidet. Manglende varsling kan medføre regning fra Brannvesenet for evt. unødig utrykning.

15. INNMELDING AV FEIL

Feil ved heiser, garasjeporter og annet felles utstyr samt detaljer som hører inn under vår serviceavtale med vaktmesterkompaniet meldes til Styret. Den enkelte beboer har ikke anledning til å rekvirerer service/repasjoner på sameiets vegne.

16. KJØRING I GARASJEANLEGGET

Parkering er beregnet og tillatt kun for sameierne.. Innkjøring i garasjene av utenforstående og korttidsopphold skal kun skje ved syketransport, flytting o.l. samt for servicemannskap.

17. GJESTEPARKERING

Det er ikke gjesteparkering i garasjeanlegget. Parkering gjelder kun beboere som har kjøpt parkeringsplass(er). Gjester henvises derfor til egne parkeringsplasser utenfor garasjeanlegget. Sameiet har 10 gjesteparkingsplasser som er ment for gjesteparkering opp til noen dagers varighet. Bortsett fra kortere tidsrom kan beboerne ikke benytte gjesteplassene for egne biler eller tilhengere. Ved evt. gjentatt overtredelse og forutgående varsling til bileier/fører kan Styret arrangere borttauing av feilparkerte biler for eiers regning.

18. EL-BILER

Det er ikke lagt opp til el.kontakter for generell bruk i garasjeanlegget. Eiere av el-biler må selv arrangere installasjon av kontakt og kabel fram til egen måler i målerrommet. Pga generelt garantiansvar må slikt arbeid utføres av el.installatøren for byggene: Abicon AS, Drammen.

19. GRILLING

På terrasser og balkonger er det kun tillatt bruk av gassgrill = fortrinnsvis tilknyttet fellesanlegget (iflg. Brannvesenet), alternativt: elektrisk grill. Dette også forutsatt at det skjer under konstant tilsyn og uten unødig lukt- og røykutvikling. NB: Spesielt hensyn skal tas overfor naboer som kan ha astma eller allergiplager. Kullgrill og engangsgrill er ikke tillatt.

20. OPPSLAGSTAVLE

Oppslagstavle med magnetholdere er oppsatt i begge bygg og til bruk for oss alle til intern informasjon, nabovarsler m.m.

21. KONTROLL AV GASSBOKSER OG AVLESING AV GASSFORBRUK

Årlig kontroll av gassanlegget er pålagt oss av myndighetene. Kontroll og avlesing av forbruk vil vanligvis skje utpå høsten av gassmontører i samarbeid med Styret og iflg. egne oppslag eller email-info vedr. dag og tid. Den enkelte sameier må være tilstede i advisert tidsrom. Eventuell kontroll utenom tilsagte tider vil kunne medføre kostnader for den enkelte.

22. AVLESING AV VANNMÅLERE

Dette besørges av den enkelte sameier etter nærmere info og med tilbakemelding til Styret.

23. EIERSKIFTE / UTLEIE

Beboere som selger eller leier ut sin leilighet plikter å gi melding om dette til sameiets forretningsfører. Ved utleie av leiligheten plikter sameier å informere leietaker(e) skriftlig om gjeldende vedtekter og disse trivselsregler for sameiet, og be leietaker(e) bidra til å oppfylle sameiets formål om et godt bomiljø.

24. BRUDD PÅ TRIVSELS-/HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsreglene våre eller på grunn av andre generende 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 grovere overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig til Styret. Styret skal ha myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.

25. ERSTATNINGSANSVAR

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



INFORMASJON FRA ÅSTADRYGGEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Hei, og Gratulerer med din nye leilighet i Åstadryggen 7/ 9!

Vi i Styret i Åstadryggen Eierseksjonssameie ønsker å gi deg litt informasjon som kan være nyttig å huske på både før du flytter inn, og mens du bor her.

Hvis du har behov for å bruke heisen når du flytter inn, er det viktig å huske på at heisen slutter å virke dersom heisdørene tvinges opp og holdes åpne over lengre tid. Sameiet har en nøkkel som kan brukes til å styre heisen og dermed unngå unødig heisstans med påfølgende utrykning fra heisleverandør. Ta kontakt med ett av styremedlemmene for utlån av nøkkel.

Bestilling av ringeklokkeskilt og postkasseskilt administreres og bestilles av styret. Ta kontakt med oss på mail med informasjon om hvilken leilighet dere eier, og hvilke navn som skal stå på skiltene.

Les nøye gjennom sameiets vedtekter og trivselsregler. Ved at vi alle overholder disse, tar hensyn til hverandre, og ellers viser sunn fornuft, får vi et trivelig sameie å bo i.

Vi har kun 11 merkede gjesteparkeringsplasser for våre to bygg. Prøv derfor å unngå å bruke disse til parkering av egen bil, men la de være tilgjengelige til våre besøkende gjester.

Styret sender ut informasjonsskriv til alle sameiere mellom 3 og 4 ganger i året. For øvrig prøver vi å oppdatere vår hjemmeside: <http://www.aastadryggen-sameie.no> og vår Facebookside: <https://m.facebook.com/profile.php?id=60093276662515> med nyttig informasjon og lenker.

Styret består pr i dag av:

Bjørn Hovind – Styreleder
Margrete Sandved – Styremedlem
Christine Øby Litlekalsøy – Styremedlem
Hanne Grete Ingebretsen – Styremedlem

Styrets epost: styret.aastadryggen@gmail.com

VELKOMMEN TIL ÅSTADRYGGEN EIERSEKSJONSSAMEIE!

Med vennlig hilsen
Styret