



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 157 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KASTANJEGÅRDEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		932 384	808 709
Sum inntekter		932 384	808 709
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		639 450	1 108 536
Sum kostnader		656 565	1 125 651
Driftsresultat		275 819	-316 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		619	302
Sum finansinntekter		619	302
Annen finanskostnad		187 681	119 951
Sum finanskostnader		187 681	119 951
Netto finans		-187 062	-119 649
Resultat før skattekostnad		88 757	-436 591
Årsresultat		88 757	-436 591
Totalresultat		88 757	-436 591
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 757	-436 591
Sum overføringer og disponeringer		88 757	-436 591



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 865	20 229
Sum fordringer		15 865	20 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 069	90 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 069	90 152
Sum omløpsmidler		123 934	110 381
SUM EIENDELER		123 934	110 381

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 599 865	2 688 622
Sum opptjent egenkapital		-2 599 865	-2 688 622
Sum egenkapital		-2 599 865	-2 688 622
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 680 204	2 771 421
Sum annen langsiktig gjeld		2 680 204	2 771 421
Sum langsiktig gjeld		2 680 204	2 771 421
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		24 913	904
Leverandørgjeld		4 028	26 653
Annen kortsiktig gjeld		14 654	25
Sum kortsiktig gjeld		43 595	27 582
Sum gjeld		2 723 799	2 799 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 934	110 381



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370706

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 157 342
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET KASTANJEGÅRDEN
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 912 157 342
SAMEIET KASTANJEGÅRDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		932 384	808 709
Sum inntekter		932 384	808 709
Kostnader			
Lønnskostnad		17 115	17 115
Annen driftskostnad		639 450	1 108 536
Sum kostnader		656 565	1 125 651
Driftsresultat		275 819	-316 942
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		619	302
Sum finansinntekter		619	302
Annen finanskostnad		187 681	119 951
Sum finanskostnader		187 681	119 951
Netto finans		-187 062	-119 649
Resultat før skattekostnad		88 757	-436 591
Årsresultat		88 757	-436 591
Totalresultat		88 757	-436 591
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 757	-436 591
Sum overføringer og disponeringer		88 757	-436 591



Organisasjonsnr: 912 157 342
SAMEIET KASTANJEGÅRDEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		15 865	20 229
Sum fordringer		15 865	20 229
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		108 069	90 152
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		108 069	90 152
Sum omløpsmidler		123 934	110 381
SUM EIENDELER		123 934	110 381
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 599 865	2 688 622
Sum opptjent egenkapital		-2 599 865	-2 688 622



Sum egenkapital	-2 599 865	-2 688 622
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 680 204	2 771 421
Sum annen langsiktig gjeld	2 680 204	2 771 421
Sum langsiktig gjeld	2 680 204	2 771 421
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	24 913	904
Leverandørgjeld	4 028	26 653
Annen kortsiktig gjeld	14 654	25
Sum kortsiktig gjeld	43 595	27 582
Sum gjeld	2 723 799	2 799 003
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	123 934	110 381



Organisasjonsnr: 912 157 342
SAMEIET KASTANJEGÅRDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1698

Sameiet Kastanjegården



Velkommen til årsmøte i Sameiet Kastanjegården

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. mars kl. 12:00 og lukker 16. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1698>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Revidering/oppdaterings av sameiets vedtekter
7. Endring av husordensregler.
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Kastanjegården



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Anders Molland (fra OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Inger Tjørve og Andreas Aarrestad Time er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

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.

Vedlegg

1. 1698 Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 15 000,-.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å forandre dagens styrehonorar. Dagens styrehonorar ligger på kr. 15.000 i året.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til NOK 15 000,-

Sak 6

Revidering/oppdaterings av sameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har med bistand av OBOS revidert sameiets vedtekter, da de gjeldene vedtektene ikke har blitt oppdatert eller endret siden stiftelsen av sameiet.

Det vil si at de er oppdaterte iht. dagens lovverk, og spesifisert tydeligere iht. normer og utforming som er alminnelig.

Vedlegg i denne saken er de gjeldene vedtektene samt de reviderte.

Forslag til vedtak

Vedtekts oppdateringen godkjennes.

Vedlegg

2. 1698 forslag nye vedtekter.pdf

3. 1698 Kastanjegården Sameie gamle.pdf



Sak 7

Endring av husordensregler.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensregler er et sett med felles kjøreregler for beboerne i sameiet. Når mange forskjellige folk bor tett sammen, kan det oppstå uenigheter og konflikter. Husordensreglene skal forebygge problemer og bidra til godt naboskap.

Styrets innstilling

Dagens husordensregler er udatert og mangelfullt på flere punkter.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes.

Vedlegg

4. Husordensregler Sameiet Kastanjegården.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andreas Aarrestad Time



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Åsmund Ekholdt Iversen	Biskop Hognestads Gate 4
Styremedlem	Henry Hansen	Biskop Hognestads Gate 4
Styremedlem	Mari Halvorseth Time	Biskop Hognestads Gate 4

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post kastanjegaarden@styrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Kastanjegården

Sameiet består av 21 seksjoner.

Sameiet Kastanjegården er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912157342, og ligger i TIME kommune

Gårds- og bruksnummer:

2 244

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

Sameiet Kastanjegården har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

"Styret har i perioden 2023 gjennomført 4 fysiske styremøter. Alle seksjonseiere skal fra tidligere ha fått møtereferater fra styremøtene med utfyllende informasjon. I denne perioden har de viktigste sakene vært:

- Elbillading
- Dugnad
- Løpende reparasjoner og vedlikehold
- Forsikringsavtale
- Digitalisering av styrearbeidet og kommunikasjonsplattformen «Vibbo»
- Økonomi og boliglån
- Energikartlegging
- Vedlikeholdsplan

Garasjeport og heis er systemer som er viktig for sameiet, og som tidvis byr på akutt behov for reparasjon og vedlikehold. Vedlikehold og reparasjon av heisen gjøres av «HT Heis AS». Garasjeporten hadde ikke fra tidligere en aktiv serviceavtale, og derfor inngikk sameiet en serviceavtale med «Port & Dørsenter AS» i februar 2023. Det ble også inngått en avtale om ladeanlegget med «Elaway» i juni 2023. «Elaway» hjelper med drift, fakturering og lading. Styret håper at periodens største prosjekt, ladeanlegg, har vært til nytte og glede for sameierne.

Økte drifts-, vedlikeholds- og finanskostnader gjorde at det ble behov for en økning av felleskostnadene. Det ble derfor vedtatt i oktober 2023 at felleskostnadene skulle øke med 22,28% fra 01.01.2024. Styret skal fremover gjøre tiltak for å redusere sameiets kostnader. Vi kommer f.eks. til å gjennomgå tilsendte forsikringstilbud, samt innhente lånetilbud fra flere banker.

Det skal blant annet foretas en energikartlegging av sameiet, samt utarbeides en grundigere vedlikeholdsplan i 2024."

Med vennligst hilsen styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt på drift og vedlikehold (se note 7), samt lavere bruk på energi/fyring enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak de mange rentøkningene (se note 11).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 80 339.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i TIME kommune

Det er tatt høyde for en økning på 5%.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 10 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Kastanjegården.

Lån

Sameiet Kastanjegården har 2 lån hos OBOS banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Det er tatt høyde for en 5% økning.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 22,28% økning av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Kastanjegården

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Kastanjegården som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 10 av 43 2023 Årsrapport og årsregnskap.pdf



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



SAMEIET KASTANJEGÅRDEN ORG.NR. 912 157 342, KUNDENR. 1698

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	897 120	806 400	927 000	1 134 000
Ladeinntekter EL-bil		32 864	2 309	0	15 000
Andre inntekter	3	2 400	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		932 384	808 709	927 000	1 149 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 115	-2 115	-2 115	-2 115
Styreonorar	5	-15 000	-15 000	-15 000	-15 000
Revisjonshonorar	6	-7 375	-7 000	-5 000	-7 700
Forretningsførerhonorar		-56 303	-54 130	-59 600	-59 405
Konsulentonorar		0	-4 760	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-140 952	-645 502	-165 300	-304 500
Forsikringer		-82 949	-81 491	-89 700	-98 670
Kommunale avgifter	8	-192 505	-170 687	-181 900	-202 200
Energi/fyring		-66 956	-60 996	-100 000	-75 000
Andre driftskostnader	9	-92 409	-83 971	-86 000	-89 900
SUM DRIFTSKOSTNADER		-656 565	-1 125 651	-709 615	-859 490
DRIFTSRESULTAT		275 819	-316 942	217 385	289 510
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	619	302	0	0
Finanskostnader	11	-187 681	-119 951	-156 000	-210 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-187 062	-119 649	-156 000	-210 000
ÅRSRESULTAT		88 757	-436 591	61 385	79 510
Overføringer:					
Udekket tap		0	-436 591		
Reduksjon udekket tap		88 757	0		





SAMEIET KASTANJEGÅRDEN ORG.NR. 912 157 342, KUNDENR. 1698

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	9 600
Forskuddsbetalte kostnader		15 865	10 629
Driftskonto OBOS-banken		108 069	90 152
SUM OMLØPSMIDLER		123 934	110 381
SUM EIENDELER		123 934	110 381
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-2 599 865	-2 688 622
SUM EGENKAPITAL		-2 599 865	-2 688 622
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 680 204	2 771 421
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 680 204	2 771 421
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 605	25
Leverandørgjeld		4 028	26 653
Påløpte renter		17 902	904
Påløpte avdrag		7 011	0
Annen kortsiktig gjeld	14	49	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		43 595	27 582
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		123 934	110 381
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Time, 08.02.2024
Styret i Sameiet Kastanjegården

Åsmund Ekholdt Iversen /s/

Henry Hansen /s/

Mari Halvorseth Time /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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	897 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	897 120

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetalinger via OBOS	2 400
SUM ANDRE INNETEKTER	2 400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 115
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 115

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.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 15 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 375.



**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 315
Drift/vedlikehold elektro	-55 260
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-85
Drift/vedlikehold heisanlegg	-65 275
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-8 019
Kostnader dugnader	-4 999
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-140 952

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-56 154
Avløpsavgift	-74 476
Renovasjonsavgift	-61 875
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-192 505

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 167
Driftsmateriell	-1 597
Lyspærer og sikringer	-329
Vaktmestertjenester	-74 494
Snørydding	-10 766
Andre fremmede tjenester	-296
Trykksaker	-284
Telefon, annet	-622
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 715
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-92 409

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	432
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	187
SUM FINANSINTEKTER	619

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-162 124
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-25 557
SUM FINANSKOSTNADER	-187 681



**NOTE: 12****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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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 verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	116 850	
Nedbetalt i år	44 317	
		-2 338 833

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,60 %. Løpetiden er 7 år.

Opprinnelig 2022	-400 000	
Nedbetalt tidligere	11 729	
Nedbetalt i år	46 900	
		-341 371

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-2 680 204
------------------------------------	--	-------------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Fakturagebyr, OBOS	-49
--------------------	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-49
-----------------------------------	------------





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i SpareBank 1 Skadeforsikring AS med polisenummer 2210167. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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



VEDTEKTER

for

Kastanjegården
org. nr. 912 157 342

Vedtektene er oppdatert og vedtatt på ordinært årsmøte 13.03.2024 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter de opprinnelige vedtektene.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er SAMEIET KASTANJEGÅRDEN. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 08.11.1988.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 21 boligseksjoner på eiendommen gnr. 2, bnr. 244 i Time kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

1

Utarbeidet av OBOS



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, 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.

(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 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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



4. Sameiets parkeringsplasser på fellesareal

4-1 Organisering

Sameiet/seksjonseierne disponerer 27 parkeringsplasser. Av disse ligger

- 27 i fellesareal, definert garasjeanlegg.
- samt en korttidsparkering på fellesareal på utsiden.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Alle seksjoner har midlertidig enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.

(2) Den innbyrdes fordeling av plasser kan endres av styret.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

4-3 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

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

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.



- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
- a) inventar
 - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
 - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
 - d) skap, benker, innvendige dører med karmen
 - e) listverk, skillevegger, tapet
 - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
 - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
 - h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
 - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.



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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

6. Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene



skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

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 sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.



9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 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 årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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.

8

Utarbeidet av OBOS



9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved 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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning
- h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- i) 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

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

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.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier 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

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- 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.
- fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.



- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) 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.



Postadr.: Postboks 190
4301 Sandnes
Kontoradr.: Vågsgt. 41/43

Telefon: 04-66 70 00
Telefax: 04-62 56 85
Telegr.adr.: «Rogalandbank»



S A M E I E K O N T R A K T

Vedtekter

for

sameiet, "Kastanjehagen", Biskop Hognestadsgt, 4, 4340 Bryne

gnr. 2, bnr. 244 i Time

§ 1

EIERANDELEN

Eiendommen Kastanjehagen, Biskop Hognestadsgt. 4, Bryne, er et sameie mellom eierne av de ideelle andeler som igjen knytter seg til bruks- og disposisjonsrett til bestemte seksjoner, tilsammen 21 i eiendommen slik det fremgår av den tinglyste oppdeling. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken. Eierandelene kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen, eller på annen måte skilles fra den.

§ 2

FORMÅL M.V.

Sameiets formål er å sikre eiernes interesser og å forestå administrasjonen av hele eiendommen. Sameierne hefter innbyrdes i forhold til sameiebrøken for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som de etter sameieloven har rett til i forhold til de øvrige eiere.



Postadr.: Postboks 190
4301 Sandnes
Kontoradr.: Vågsgt. 41/43

Telefon: 04-66 70 00
Telefax: 04-62 56 85
Telegr.adr.: «Rogalandbank»



Rogalandsbanken

§ 3

BRUK AV SEKSJONENE, OMSETNING, FREMLEIE, ETC.

Sameierne har den fulle disposisjons- og rådighetsrett over sine respektive seksjoner, slik at eierandelene kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, herunder salg og fremleie. Eierne er forpliktet til ved salg og fremleie å sørge for at kjøper/leier deltar på lik linje med de øvrige eiere i felles tiltak.

Beboerne må overholde det vedtatte husordensreglement. Eierne/brukerne må ikke bruke seksjonen på en slik måte at det er til sjenanse for de øvrige beboerne.

§ 4

VEDLIKEHOLD - FELLESANLEGG

Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av seksjonen knyttet til eierandelen. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning de ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for øvrige leiligheter.

Indre vedlikehold og rengjøring av felles inngang etc. deles likt mellom sameiet. Ytre vedlikehold for bygning og eiendom deles likt mellom sameiet. Alt som kommer inn under felles vedlikehold, herunder tomt/hage/parkering skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Endringer av det utvendige arrangement på bygningen, så som markiser etc. og forandringer av bygningens fasade, skal på forhånd godkjennes av samtlige sameier.

§ 5

DRIFTSUTGIFTER/FELLESUTGIFTER

Driftsutgifter knyttet til eiendommen som vannavgift, feieravgift, renovasjonsavgift, dekkes av sameierne hver for seg ved hvert forfall, forutsatt at Time kommune påtar seg å sende separate innbetalingsblanketter. Forsikring for bygning skal tegnes i samme forsikringsselskap for hele bygningen og premien skal dekkes av den enkelte etter regning fra selskapet. Sameierne kan i fellesskap beregne et månedlig beløp som skal holdes forskuddsvis hver måned og avsettes til dekning av vedlikeholdsutgifter. Faste avgifter betales av sameierne i henhold til sameiebrøken.



Postadr.: Postboks 190
4301 Sandnes
Kontoradr.: Vågsgt. 41/43

Telefon: 04-66 70 00
Telefax: 04-62 56 85
Telegr.adr.: «Rogalandsbank»



Rogalandsbanken

§ 6

STYRET

Generalforsamlingen for sameiet velger innen 30. april hvert år et styre på min. 3 personer. Er det flere eiere av en eierseksjon, har hver eierseksjon kun 1 styremedlem. Styret velger selv sin formann for 1 år ad gangen. Styret trer sammen når formannen innkaller det. Innkallingen skal skje med minst 8 og høyst 20 dagers varsel, skriftlig og med saksliste for møtet. Hvert styremedlem kan kreve at styret trer sammen, og formannen må da innkalle styret innen en måned.

Hver eierseksjon har -en- stemme i generalforsamlingen. Hvert sameiemedlem kan være representert i generalforsamlingen med fullmektig som har skriftlig, datert fullmakt. Sameierne som ikke er fullverdige medlemmer, har adgang til å møte og tale på generalforsamlingen dersom styret ikke av praktiske grunner må begrense eller oppheve denne adgangen. Saker avgjøres med vanlig flertall av de fremmøtte medlemmer. Et vedtak er ikke gyldig når under halvparten av eierseksjonene er representert på generalforsamlingen. I tilfelle av stemmelikhet utsettes saken til nytt møte.

Styret skal avgjøre om årsmøte med årsmelding og regnskap skal avholdes.

§ 7

MISLIGHOLD - DEPOT - OBLIGASJON

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold, har sameiet panterrett stort kr 20.000,- ----skriverkronertjuetusen 00/100---- for hver seksjon. Pantet skal ha prioritet etter nåværende og fremtidige pantobligasjoner som den enkelte eier lar tinglyse på eiendommen innenfor kjøpesummens størrelse, uten opptrinnsrett.

Ved mislighold har styret i sameiet rett til, etter forutgående 14 dagers varsel i rekommandert brev, å gjøre gjeldende alle kreditorers rettigheter etter panteforholdet. Skyldig beløp kan sameiet dog inndrive på vanlig måte. Dersom en beboer gjør seg skyldig i grovt eller gjentatt vesentlig mislighold, herunder også av ikke-økonomisk art, kan årsmøtet gi fullmakt til styret med 30 dagers varsel å kreve at seksjonen fraflyttes.



Postadr.: Postboks 190
4301 Sandnes
Kontoradr.: Vågsgt. 41/43

Telefon: 04-66 70 00
Telefax: 04-62 56 85
Telegr.adr.: «Rogalandbank»



Rogalandsbanken

Eventuell tvist om nærværende vedtekter avgjøres ved voldgift etter Tvistemålslovens kap. 32, med mindre partene enes om voldgift av annen art.

§ 8

Foranstående vedtekter vedtar undertegnede sameier som bindende for oss og våre rettsetterfølgere.

§ 9

For øvrig gjelder bestemmelsene i lov av 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.



HUSORDENSREGLER

for

Sameiet Kastanjegården

Vedtatt på ordinært årsmøte 13.03.2024

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. Aktiviteter og støynivå

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. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter kl. 23.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid. Vinduer og dører skal holdes lukket under



en slik anledning. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc., varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager mellom kl. 07.00 – 20.00
- Lørdager mellom kl. 10.00 – 18.00

På søndager og helligdager skal støyende arbeid unngås.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene. Røyking skal ikke forårsake sjenanse for andre beboere. Røyk, snus og annet søppel skal ikke kastes fra terrassen/balkong eller på fellesområdet.

§3. Orden i fellesområdene

Gjenstander må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatter. Private gjenstander kan oppbevares på parkeringsplass/i bod som seksjonseier disponerer. Sykler skal hensettes på områder avsatt til sykkelparkering.

Farlige materialer samt giftige, eksplosive, eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

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.



§4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For alles trivsel oppfordrer vi den enkelte beboer til å holde en generell orden på egen balkong/terrasse.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§5. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, svalganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Mat- og husholdningsavfall skal kastes i respektive dunker. Myk/tynn papp/kartong, aviser, ukeblad, skrivepapir ect. skal også kastes i respektive dunker. Følg Time kommunes retningslinjer og sorteringsguide. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall skal ikke lenger kastes sammen med matavfall. Dette skal enten i egen dunk, ev. leveres til gjenvinningsstasjon. Store gjenstander og bygningsavfall skal også leveres til gjenvinningsstasjon.

Avfall som ikke kommer inn under overnevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

Dersom det ikke er plass til avfallet i dunkene, skal det oppbevares i husstanden til dunkene er tømt, eventuelt leveres til annet sted.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.



§6. Arbeid som krever autorisert personell

Arbeid på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørøpplagg, 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.

§7. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat og en eller flere røykvarslere i den seksjonen hen rår over.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Det er seksjonseiers ansvar å påse at røykvarslere vedlikeholdes ved at batteriet skiftes en gang pr. år. Røykvarsleren må funksjonstestes fra tid til annen. Brannslukningsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverommet. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Dersom det oppstår feil ved brannvernustyr, må dette utbedres umiddelbart.



§9. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Varmepumpe

Installasjon av varmepumpe regnes som en fasadeendring. Godkjenning av styret må innhentes før installasjon. Styret har følgende rammebeskrivelse med krav til kvalitet, leverandør, plassering, montering, lydnivå og ansvar:

- Varmepumpen skal være fra anerkjent produsent og av høy kvalitet. Tilpasset norske forhold.
- Installasjon skal utføres av seriøse fagfolk med f-gass-sertifisering.
- Utedelen skal plasseres frittstående på seksjonseiers balkong eller terrasse. Det skal være tilstrekkelig avrenning av kondensvann. Rør og ledninger som synes for allmennheten skal legges i rørkanal og samsvare med bygningsmassen utseende og tidligere installasjoner.
- Utedelen skal ikke overstige 35 dB støynivå om natten.
- Seksjonseier er erstatningsansvarlig ved eventuelle skader/vedlikeholdsbehov på bygning og inventar som kan oppstå ved montering og/eller daglig bruk av varmepumpen.
- Seksjonseier har det fulle vedlikeholdsansvaret for varmepumpen, og står ansvarlig for å utbedre eventuelle inngrep på bygningen dersom varmepumpen fjernes. Det



skal tilbakeføres til sin opprinnelige stand dersom det ikke monteres ny varmpumpe.

- Hvis seksjonseier selger sin bolig, må selger gjøre kjøper kjent med styrets rammebeskrivelse om varmpumpe.

Det gjøres oppmerksom på at varmpumper som monteres i strid med rammebeskrivelsene, kan måtte demontere varmpumpen på seksjonseiers bekostning.

§11. 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. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

§12. Parkering

Hver boenhet har tilgang til én parkeringsplass, som skal benyttes hvis seksjonseier/leietaker disponerer bil. Dette gjelder også ved utleie. Dører og port til garasjeanlegget skal alltid holdes lukket og låst når de ikke er aktivt i bruk. Ved midlertidig



behov for åpen dør/port, f.eks. ved flytting, skal dørene lukkes og låses når de ikke er under direkte oppsyn.

Flere av parkeringsplassene er trange, parker derfor hensynsmessig og kun på oppmerkede plasser.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke seksjonseier, beboere eller leietakere i sameiet.

Bilen skal ikke plasseres unødvendig ovenfor nedkjørsel til garasjeanlegg.

§13. Brudd på husordensreglene

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

§14. Endring av husordensreglene

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.03.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.03.24

Selskapsnummer: 1698 Selskapsnavn: Sameiet Kastanjegården

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Anders Molland (fra OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Inger Tjørve og Andreas Aarrestad Time er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

41 av 43

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til NOK 15 000,-

For

Mot

Sak 6 Revidering/oppdaterings av sameiets vedtekter

Vedtekts oppdateringen godkjennes.

For

Mot

Sak 7 Endring av husordensregler.

Nye husordensregler godkjennes.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Andreas Aarrestad Time



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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