



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

### 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, 01.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 063 240	14 950 463
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 063 240</b>	<b>14 950 463</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		547 680	317 445
Annen driftskostnad		24 209 170	17 895 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 756 850</b>	<b>18 212 820</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 693 610</b>	<b>-3 262 357</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 672	32 426
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 672</b>	<b>32 426</b>
Annen finanskostnad		1 913 727	845 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 913 727</b>	<b>845 902</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 828 055</b>	<b>-813 476</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 521 665</b>	<b>-4 075 833</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 521 665</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 521 665</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 521 665	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 521 665</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 214	83 289
Andre fordringer		1 213 281	1 326 820
Sum fordringer		1 255 495	1 410 109
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		3 103	400
Sum investeringer		3 103	400
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 672 310	1 838 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 672 310	1 838 518
Sum omløpsmidler		6 930 909	3 249 027
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 930 909</b>	<b>3 249 027</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		32 155 122	23 633 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-32 155 122</b>	<b>-23 633 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-32 155 122</b>	<b>-23 633 457</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 183 528	26 229 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>37 183 528</b>	<b>26 229 870</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>37 183 528</b>	<b>26 229 870</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		206 282	102 253
Leverandørgjeld		1 493 034	322 359
Skyldige offentlige avgifter			3 535
Annen kortsiktig gjeld		203 186	224 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 902 502</b>	<b>652 614</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>39 086 030</b>	<b>26 882 484</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 930 909</b>	<b>3 249 027</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 439557

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Berit Fjeldberg  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

**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, 08.06.2024



Organisasjonsnr: 971 258 993  
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		18 063 240	14 950 463
<b>Sum inntekter</b>		<b>18 063 240</b>	<b>14 950 463</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		547 680	317 445
Annen driftskostnad		24 209 170	17 895 374
<b>Sum kostnader</b>		<b>24 756 850</b>	<b>18 212 820</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-6 693 610</b>	<b>-3 262 357</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		85 672	32 426
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>85 672</b>	<b>32 426</b>
Annen finanskostnad		1 913 727	845 902
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 913 727</b>	<b>845 902</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 828 055</b>	<b>-813 476</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 521 665</b>	<b>-4 075 833</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 521 665</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 521 665</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 521 665	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 521 665</b>	



Organisasjonsnr: 971 258 993  
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		42 214	83 289
Andre fordringer		1 213 281	1 326 820
Sum fordringer		1 255 495	1 410 109
<b>Investeringer</b>			
Andre finansielle instrumenter		3 103	400
Sum investeringer		3 103	400
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 672 310	1 838 518
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 672 310	1 838 518
Sum omløpsmidler		6 930 909	3 249 027
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 930 909</b>	<b>3 249 027</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	32 155 122	23 633 457
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-32 155 122</b>	<b>-23 633 457</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-32 155 122</b>	<b>-23 633 457</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	37 183 528	26 229 870
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>37 183 528</b>	<b>26 229 870</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>37 183 528</b>	<b>26 229 870</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	206 282	102 253
Leverandørgjeld	1 493 034	322 359
Skyldige offentlige avgifter		3 535
Annen kortsiktig gjeld	203 186	224 466
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 902 502</b>	<b>652 614</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>39 086 030</b>	<b>26 882 484</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 930 909</b>	<b>3 249 027</b>



Organisasjonsnr: 971 258 993  
ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

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. 5223

Åsterud Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Åsterud Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:30, Åsterud stuene.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Viktig informasjon!

De første 30 minuttene av møtet er avsatt til en presentasjon av bergvarmeprosjektet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og 2 seksjonseiere som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkall og sakliste
5. Årsberetning 2023
6. Årsregnskap 2023
7. Fastsettelse av honorarer
8. Vedlikeholdsfond
9. Forslag om etablering av bergvarme.
10. Sette inn varmepumpe
11. Dørpumpe ytterdører
12. Sykkelhus
13. Forslag om å bytte forretningsfører.
14. Forslag til vedtektsendring fra valgkomiteen og styret.
15. Valg

Med vennlig hilsen,

Styret i Åsterud Boligsameie



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.

Forslag til vedtak  
Ulf B. Karlsen foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og 2 seksjonseiere som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Det foreslås 2 seksjonseiere til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Ulf B. Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Elin Dinneen og Tom Arne Winnje foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkall og saksliste

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne innkalling og saksliste.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen og saksliste godkjennes.

Sak 5

### Årsberetning 2023

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrets årsberetning for 2023 ble gjennomgått.

Styrets innstilling  
Årsberetningen godkjennes

Forslag til vedtak  
Årsberetningen godkjennes.

Vedlegg  
1. Styrets årsberetning 2023.pdf

Sak 6

### Årsregnskap 2023

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Årsregnskap for 2023 ble gjennomgått.

Styrets innstilling  
Årsregnskapet for 2023 godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.



Forslag til vedtak

Årsregnskapet godkjennes. Årets resultat føres mot udekket tap.

Vedlegg

2. Årsregnskap til 2023 innkalling.pdf

3. Revisjonsberetning.pdf

Sak 7

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 475.000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 475.000,-

Sak 8

## Vedlikeholdsfond

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

På fjorårets generalforsamling ble det fattet vedtak om å etablere et vedlikeholdsfond i sameiet. Innkalling til vedlikeholdsfond skulle utgjøre 10% av felleskostnadene pr. år, og innkalles den 1 august hvert år.

Etter tilbakemeldinger styret har mottatt, opplever styret at det er ønskelig med månedlige innbetalinger i stedet for årlige innbetaling.

Det foreslås at innbetaling til vedlikeholdsfond skjer ved innbetaling av 1/12 hver måned. Innbetalingen tilsvarer 10% av årlig felleskostnad.

Forslag til vedtak 1

Det foreslås at innbetaling til vedlikeholdsfond skjer ved innbetaling av 1/12 hver måned. Innbetalingen tilsvarer 10% av årlig felleskostnad.

Forslag til vedtak 2

Kapitalinnkalling til vedlikeholdsfond med 10% av fellesutgiftene pr. år innkalles 1 august.



Sak 9

## Forslag om etablering av bergvarme.

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret foreslår å etablere bergvarme for oppvarming av varmtvann. Se fullstendig forslag på sidene 27-28

### Forslag til vedtak

Styret bes igangsette Bergvarme prosjektet, basert på beste tilbud. Styret bør sørge for ytterligere et tilbud, utover Nordisk Energikontroll og Selvaag/Dråpe. Kriteriene for måloppnåelse er basert på samme forutsetninger, gjennomføringen er noe ulik/omfattende, mens prisen på ovennevnte er omtrent identisk. Styret bes fremlegge en finansieringsplan, der låneopptaket begrenses til 3 mill. Dersom sameiet ikke får innvilget minst 20% Enova støtte på 1,8 mil, utsettes investeringen og låneopptaket annulleres.

### Vedlegg

4. Forslag om bergvarme.pdf

Sak 10

## Sette inn varmepumpe

Forslag fremmet av:  
Tonje Olesen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

For å redusere energikostnader ved oppvarming av leiligheter om en da kan sette inn varmepumper. Å varme opp leilighetene (hvertfall vi som bor i underetasjene i blokk 5) er kostbart på de kaldeste månedene. Varmen forsvinner også fort pga ventilasjonen. Nåtidens moderne varmepumper lager veldig lite støy nå og de fleste modeller er så og si nesten lydløse. Førrige gang det ble tatt opp var det kriterie for at det ble satt opp forbud. Jeg håper dette kan bli tatt opp igjen, med tanke på at det er et energireducerende tiltak.

### Styrets innstilling

Styret har vært i kontakt med 2 større firmaer. Begge konkluderer etter befaring at en varmepumpe i disse leilighetene ikke gir ønsket gevinst. Strømforbruket varmepumpen bruker er lik gevinsten. Måo et nullsumspill.

Avrenning er flere hundre liter i døgnet som nåværende nedløp ikke har kapasitet til.

Styret anbefaler ikke å installere varmepumper.



## Forslag til vedtak 1

Formålet med vedtaket er å få ned energikostnader til seksjonseiere ved oppvarming. Særlig de som bor nederst i blokkene har store utgifter til oppvarming om vinteren. Det er ønskelig at de som vil sette inn en varmepumpe kan få tillatelse til dette.

## Forslag til vedtak 2

Styret anbefaler ikke å installere varmepumper.

## Sak 11

### Dørpumpe ytterdører

#### Forslag fremmet av:

Bodil Bækken Stenberg

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hadde det vært en idé å montere dempere på dørpumpene på ytterdøren til oppgangene? Det smeller ganske godt hver gang de dørene lukker seg.

#### Styrets innstilling

Dørpumper er allerede montert og kan justeres av vaktmester.

## Forslag til vedtak 1

Demper dørpumper ytterdører som demper lyd når ytterdør lukker seg

## Forslag til vedtak 2

Tas til orientering.

## Sak 12

### Sykelhus

#### Forslag fremmet av:

Anneli Theres Severinsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved vår sitteplass kunne det vært fint å ha et sykkelhus.

#### Styrets innstilling



Styret har foretatt en vurdering av alternative plasseringer for sykkelkur. Det er fortsatt tilstrekkelig plass i kjellerne og styret har ikke ønsket å ta denne ekstrakostnaden. Det kreves også dispensasjon fra Bærum kommune for etablering. Om sommeren blir det utplassert sykkelstativ.

Forslag til vedtak 1

?

Forslag til vedtak 2

Tas til orientering.

Sak 13

**Forslag om å bytte forretningsfører.**

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslaget fra Marit Sollesnes og en annen seksjonseier er sammenfattet til ett forslag. De ber styret om å vurdere bytte av forretningsfører, delvis begrunnet med feilutsendelse knyttet til kapital innkreving. Sollesnes ber styret om å kontakte Asker og Bærum boligbyggerlag for tilbud.

Styret vurderte bytte av forretningsfører i 2023. Etter sonderinger og 2 konkrete tilbud, enten vi opp med OBOS. Styret fremforhandlet en meget god avtale. Styret ser derfor ingen grunn til å bytte forretningsfører nå

Styrets innstilling

Styret forslår for årsmøte å ikke gå videre med dette forslaget.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Marit Sollesnes og en annen om å vurdere å bytte forretningsfører, anbefales ikke av styret.

Sak 14

**Forslag til vedtektsendring fra valgkomiteen og styret.**

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har behandlet valgkomiteens forslag til vedtektsendring. Og fremmer i den forbindelse forslag om endringer i flere av vedtektenes paragrafer.

Forslag til vedtektsendringer fremmet av Trond Martinussen og Marit Voldseth i sak 14 behandles samtidig men avvises, da de ivaretas i styrets forslag. Se sak 14.

Styrets innstilling

Forslag til nye vedtekter fra styret vedlagt på sidene xx-xx foreslås godkjent



Forslag til vedtak

Forslag til nye vedtekter godkjennes.

Vedlegg

5. Åsterud boligsameie - tilføyelse til vedtekter.pdf

6. Forslag på nye vedtekter.pdf

Sak 15

Valg

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Bakke

Valg av 4 styremedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlemmer:

- Bjørg Enersen
- Blokk 5
- Ingen Foreslått
- Blokk 4
- Manish Kakar
- Blokk 7
- Trond Johansen
- Blokk 3

Valg av 4 varamedlemmer Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlemmer:

- Bente Hammerstad
- Blokk 5
- Ingen foreslått
- Blokk 6
- Knut Kristiansen
- Blokk 2
- Tom Arne Winje
- Blokk 3

Vedlegg

1. Åsterud valgkomité.pdf



2. Tilbud Åsterud Boligsameie.pdf



## STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

### Åsterud Boligsameie

#### Tillitsvalgte

På ordinært sameiermøte 27 mars 2023 fikk styret følgende styresammensetning;

VERV	NAVN	BLOKK	ADR	I
Styreleder	Vibeke Limi	B3	E40	
Styrerep.	Eiliv Børresen	B1	E24	
vara	Mette Persson	B1	E26	
Styrerep.	Hilde Monica Myrdam	B2	E36	
vara	Grethe Refsland	B2		
Styrerep.	Trond Johansen	B3	E42	
vara	T.A Winnje	B3	E46	
Styrerep.	Elin Dinneen	B4		
vara	Sverre Dagestad	B4	E52	
Styrerep.	Kjell Yssenmoen	B5		
vara	Jorun Walderhaug Blom E66	B5	E58	
Styrerep.	Geir Steinseth	B6	E74	
vara				
Styrerep.	Manish Kakar	B7	E82	
vara	Shawn T Rutledge Biraj Shrestha	B7	E80	

#### Likestilling

Boligselskapets styre består av 3 kvinner og 5 menn. Styrets leder er kvinne. Boligsameiet følger ikke likestillingsloven, da blokkene selv gjennom sitt blokkmøte er suverene ved oppnevning. Det betyr ikke at likestilling allikevel ikke er en ambisjon

#### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS, f.o.m. juni -23 Obos eiendomsforvaltning. Kontaktperson er Ulf B. Karlsen og styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører.  
Selskapets revisor er BDO AS

Asker og Bærum Vaktmesterkompani -ABVK leverer vaktmestertjenester.

Allianse Renhold leverte renholdstjenester, f o m oktober-23 overtok Eir renhold

Vaktmesteren gjennom ABVK, leverer brøyting

#### Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Edelgranveien Blokk 1 er 22-30, Blokk 2 er 32-38, blokk 3 er 40-48, blokk 4 er 50-56, blokk 5 58-66, blokk 6 72-78, blokk 7 80-86 .Gården er fullverdiforsikret i Protector forsikring



## Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 11 jevnlig styremøter, og et ekstraordinært i juli pga. takene og behov for bl.a. 3 parts kontroll. Vi har behandlet 131 saker, hvorav flere er samme sak, som av naturlige årsaker må følges opp. Styret har mottatt klage på at så ikke fremkommer i referatene. Det beklager vi. I Styrommet, er dette enklere, saker som ikke er ferdig behandlet blir liggende som en påminnelse til saken er -endelig behandlet.

Styret har i perioden bl.a. arbeidet med følgende saker;

Arrangert dugnader, vår og høst, litt forskjell fra blokk til blokk, men alle har hatt en dugnad.

Arbeid med grøntanlegg, trær og skråninger i Utomhusplan for blokk 7, 3 og 2. Alle med gravearbeid, samt ny støttemur i blokk 2, da skråningen til dels skled ut.

Styret har reforhandlet alle større avtaler sameiet har. I-23 forhandlet vi på renhold, byttet strømvilte til Entelios, vaktmestertjeneste, elektroavtale samt forretningsfører. Til sammen, ca. 500 000 - utover 2022 reforhandlede avtaler. Styret har til sammen styrket budsjettet med omtrentlig 1,3 millioner, siden vi også unngikk prisveksten på disse avtalene med 7-10%.

Bærum kommune og vann- og renovasjonsavgift kan naturligvis ikke reforhandles, men vi kan redusere vannavgiften ved å installere vannmålere i berederrom. Det er styrets anbefaling og vedtatt gjennomført i -24.

Vaktmester avtalen er endret fra 40 timer til 32. Øvrig anbud lå på 25 t, for å ivareta det som utføres i dag.

La gt om øvrige 6 tak. Gjennomført 5 byggemøter, fulgt opp avvik og holdt tilbake sluttsum til Selvaag/Takmestern i påvente av mindre utbedringer. Takrådet – komplett 3 parts kontroll v/Trond Guldahl Hansen, utarbeidet rapport for sameiets regning etter sluttbefaring/overtakelsesforretning, der han konkluderte med at utført arbeid med pvc duken, sveising osv – var helt etter boka. Noe blikkarbeid var ikke i henhold til avtale og er nå i sin helhet byttet ut og ellers utbedret for Takmesterns regning. Takmestern påstår at taket/pvc duken vil holde i minst 30 år. (Tak-papp må byttes hvert 15 år)

Veggen på taket av 5ern, mellom nivåene er istandsatt. Nye utlekting, isolasjon og vindspærre er byttet.

Korrespondanse med advokat pga. Iso taks ufullstendige og grovt uaktsomme arbeid i 2008/9. Adv. Lindstrøm sendte inn forliksklage, men pga. mangelfulle papirer (finnes ikke i sameiets arkiver) som dato for overtakelsesforretning, som ble etter det vi forstår, aldri gjennomført. En Faktura fra Isotak datert 21 juni -09 der det står sluttarbeid, tilsier at dette er slutten på omlegging av tak, selv om Isotak fakturerer for etterarbeid fram til oktober 09. Styresak 17/23

Styret fikk forsikringen til å dekke advokat utgiftene – stort kr 64 000,-

Styret har foreløpig ikke ønsket å gå vider med bytting av alle låser i 131 oppganger og kjellerinnganger, selv om nøkkelssystemet ikke lengre er beskyttet. Bytte drøye 60 låssylindere vil koste fra 1-4000,- pr lås, tilsvarende 3-5000 for elektronisk system. I tillegg til minst 600 nøkler. Det er krav til nøkkel-lås i sameiet, uavhengig av om man velger elektronisk eller sylinter lås. Dette kravet gjelder også inn til leilighetene.

Styret har fått inn flere priser på etablering av bergvarme og varmpumper i bereder rom. Begge de aktuelle anbefaler å bytte alle varmtvannsberederne som sist ble byttet i 2010. Prisen ligger i størrelsesorden 8-9 mil. inkl. m.v.a. og beredere.

Styret har igangsatt ny energimerking, som er nødvendig for å kunne søke om ytterligere Enova støtte på 20-30%. Tilbakemeldingen fra OBOS prosjekt er at vi klarer å oppnå en reduksjon på 20%, hvilket er kravet for å søke støtten.



Styret har ikke kjøpt inn klappstoler til alle oppganger i 1 etg, (tilbud 65 000) men besluttet at hver blokk selv, velger om de ønsker å foreta slikt innkjøp, innenfor blokkmidler. Siden blokk midler er fjernet, legger styret opp til en årlig ramme pr blokk på 5-10 000,- (det innebærer at vedtektene endres, så alt rundt dugnad følger lovverket) Da sameiet gikk inn i OBOS, ved at vår forretningsfører i Hammersborg eiendom, ble OBOS, ble blokkmidlene slått sammen og er ikke lengre tilgjengelig for blokkene. Beskjæring av noe trær og busker, samt tre felling i april. BK bekreftet at døde trær kunne tas ned på oversiden av 7ern. Det ble tatt ned trær ved 1ern, 2ern, 4ern og 7ern. Totalt 7 trær. Stokkene ble delt opp og beboere fikk tilbud om å ta kubbene. Alt ble borte i løpet av helgen.

Firma Stubbeteknikk, freste bort alle stubbene etter tre felling.

Vaktmester foretar alminnelig vedlikehold, rekkverk i oppgangene er malt opp.

Fulgt opp betydelig vannskade fra tak og verandaer, samt rørbrudd. I alt 14 større eller mindre skader. Regresskrav mot Takmestern, pågår fortsatt. Protector kjører, også for sameiet m h t egenandelene. I alt 75 000,-

Selvaag er også fakturert for mer arbeid for styreleder rundt Takmesterns vannskader. Sameiet har registrert og sendt inn til sammen 14 vannskader til Protector, for anslagsvis 8-900 000,- i år. Det er omtrent på størrelse med innbetalt forsikringspremie. Styret er bekymret for at premien i -24, vil øke, men har foreløpig ikke mottatt varsel om dette.

#### RAMME TILLATELSE VINDUER OG BODER

Bærum kommune har beklaget i brev av 2.2.22 at de ikke svarte innen lovpålagte frister, Styret ventet og purret i nesten 6 måneder. Dessverre fikk vi et negativt svar på forhåndskonferanse.

Styret har heller ikke i år, fått til en forhåndskonferanse med Bærum kommune, plan og bygg. Vi har sendt 3 anmodninger siden høsten -21, samt ringt flerfoldige ganger.

Arkitekten har fulgt opp, men alt vi får er standard brev, der de avslår

forhåndskonferanse og viser til -beregning av gebyrer, som arkitekt og styret finner urimelig høye. Siste svar fra PBE var i april -23, Der svarer de arkitekten at hans oppsett på gebyrer, antas riktig, basert på tilsendt skriv fra PBE - utdrag: Hvis gebyret anses å bli åpenbart urimelig i forhold til de kostnadene kommunen har hatt med saken, kan kommunen av eget tiltak eller på anmodning fastsette et passende gebyr. Ved rimelighetsvurderingen tas utgangspunkt i at gebyret skal gjenspeile gjennomsnittlige kostnader for behandling av sammenlignbare saker. Dere kan altså anmode om at det fastsettes et passende gebyr, sammen med søknaden. Dette kan f.eks. legges ved som et separat vedlegg til søknadene. En vurdering av denne anmodningen kan først foretas når søknadene er mottatt hos kommunen. Kommunen har praksis med å foreta en rimelighetsvurdering av gebyr i denne type saker

Sameiets styre har ikke sett seg i stand til å påta seg ansvaret eller økonomisk risiko ved søknad og så bestilling og innsetting av vinduer når de tidligere 14 bestillingene, har endt opp med kun 2. Vi har fortsatt ett ønske om oppføring av bod, men også her er kostnadene urimelig høye.

Styreleder sendte i siste instans brev til et av medlemmene i planutvalget, om hvordan PBE opptrer, med uforståelige høye gebyrsatser -siden ordfører ikke svarer på personlige meldinger, senest 9.3.23. Hadde håpet at vi sammen kunne fått til et oppslag i Budstikka.

El-bil avregning. Movei er nå operatør for opplasting av forbruk og direkte fakturering.

Styret har bedt om forklaring på avregning av strøm for garasjene.

Bravida har foretatt El kontroll og termografering av felles anlegg. Rapporten viste behov for utbedring. Alle avvik utbedres og lukkes i februar.

Styret har sendt ut generklærings skjema om EL kontroll til alle i sameiet og kun mottatt svar fra 2/3. Styret har ingen mulighet for sanksjoner, for dem som ikke leverer. Allikevel er styret forpliktet til å få disse inn – lovpålagt HMS krav.



Styret har bestilt robotgressklippere også 4hjulstrekk, til omtrent halvparten av området. Øvrige områder må vaktmester fortsatt klippe. Begrunnelsen er at vaktmester bruker nesten all sin tid på gressklipping i sommerhalvåret, samt mye klager på støy.

Styret har byttet 10 inngangsdører, utført av LD entreprenør som har sentral godkjenning.

Vi har fått rengjort alle ventilasjonskanaler i hovedløp og fra de fleste leilighetene.

Rapport oversendes styret om avvik i leilighetene, der ventilasjon er stengt pga. skap etc.

Balansert ventilasjon er særs viktig for beboernes egen helse, men også at anlegget er dimensjonert for at alt er åpent, slik at motoren ikke sliter unødvendig og derav støy.

Stake fjærer til nedløp fra verandaene på stuesiden, har stått i bestilling i et år, og vi mottok nettopp 3 av 14. Vaktmester har jevnlig purret opp. Utvendig ring klokker, med behov for navneendring -og nye postkasse skilt har også stått i bestilling, uten at vi har fått det nødvendige. M h t postkasse skilt, velger vi annen løsning, da disse ikke lengre er å få tak i. Vil bli skiftet, med det første.

Graver har fått grøftet og vi fått lagt nytt el-opplegg til grus-siloer, samt gravet renne ved blokk 6 pga. store vannansamlinger.

Avtalen med ABBR ble omsider signert i høst. Da var nøkkelbokser og nøkler til brannvesenet på plass. Det er for styret uforståelig at det skal ta 4 måneder å få nøkler. Heldigvis har vi funnet et firma på Grini næringspark som lager nøkler på timen. Ellefsen sikkerhet as. Kontaktopplysninger på Vibbo.

Styret har også behandlet saker av mindre karakter, og da etter ønske fra seksjonseiere.

Ellers rapporterer styreleder på det meste av oppfølginger mellom styremøtene.

Bruk av nær relasjon – i sameiet, følger riktig prosedyre, der styreleder forlater møtet og vedtak fattes uten vedkommende til stede. Kritikken kunne vært berettiget, gitt at disse konkurrerte med tilsvarende eller litt rimeligere priser, men i alle tilfeller i disse to årene, har (nær relasjon) tilbudene vært 2/3 del rimeligere, enn de øvrige. Det er alltid flere tilbud som vurderes og kritikken er i så måte uberettiget. Bruken har uansett vært svært begrenset.

Det er HMS gjennomgang i hvert eneste styremøte. Ansvarer lå tidligere til vaktmesterkontakt K. Yssenmoen. Han har fritak pga. sykdom og Trond Jøhansen, Eiliv Børresen samt vaktmester følger opp de mange oppgaver. I tillegg til egen erklæring El, har de også utarbeidet en risiko analyse, som ligger på Vibbo.

Sameiets medlemskap i Huseierne, gir oss ukentlig tips og råd om alt rundt bygninger, værromslag, juridiske betraktninger rundt særlig nytt EU direktiv om 0-utslippsbygg og derav Norges løfte om innfrielse innen 2030, men også juridisk bistand på telefon – uten ekstra kostnad. Styreleder har benyttet denne flere ganger. Også Huseierne har kollektiv avtaler som sameiet kan dra nytte av.

Etter at sameiet kom inn i OBOS, benytter vi alle deres digitale verktøy. Først og fremst er det informasjonskanalen til seksjonseiere gjennom Vibbo/epost. For styret er det - Styrrerommet.no. I denne plattformen finner styret;

- mal for innkalling til styremøter og derav protokoller, som kan føres under møtet.

- forslag til saker,

- økonomi og regnskap som prognoser, beregning av renteøkning, hva et høyere lån vil si for husleien, hva som til enhver tid står på kontoene osv.

- beboere og boliger

- vedlikehold og bærekraft (egen mal)

- HMS helse miljø og sikkerhet

- filer og dokumenter, dvs. alle sameiets avtaler

- forsikring

- om sameiet.

- nytt frå OBOS – nyttige gjøremål og tips.



- tilbud på webinarer innenfor styrets ulike virkeområder, samt fysiske kurs.
- OBOS tilbyr også juridisk bistand (mot ekstra betaling) og
- OBOS-nøkkel

OBOS prosjekt kan bistå med byggeteknisk bistand, anbud – anbefaling og gjennomføring av prosjekter sammen med byggherre/sameiet. De har vært inne på Bergvarme, Solcelle, varmluft fra ventilasjonskanaler på takene og beregning av mengde varmluft for mulig gjenbruk. Det, var ikke å anbefale.

OBOS forretning – vil legge frem et tilbud på innstallering av bergvarme og full utbygging av solcellepanel på takene, for egen regning, mot forpliktene gjenkjøpsavtale av produsert strøm.

Økonomistyring; Daglig må styreleder og nestleder inn å attestere betalingsbilag, samt at vi kan og skal følge økonomien nøye. Vi har nå tilgang til alle betalte fakturaer, og vi kan følge sameiets økonomiutvikling fra dag til dag – opp mot budsjett. Det er derfor ikke lengre samme behov for kvartalsrapporter.

Styret mener allikevel at disse bør bestilles, slik at protokoller og styrereferat fra møtene, bekrefter at budsjettet følges og at sameiet har en trygg og god økonomi.

Feil hos OBOS på utsendelse av betalingskrav, hele to ganger, sørget styret for at ble kreditert.

Dette har vært svært uheldig for alle i sameiet og en betydelig belastning for styret. Så selv om økonomi ikke har vært behørig omtalt i referatene, har styret hatt god økonomistyring, med tett oppfølging, hvilket Arbeidskapitalen på vel 5 mill.pr 31.12 bekrefter. Litt forenklet sagt har styret tatt betydelig mer over drift enn opprinnelig forventet. Økt husleie bidro selvsagt til det.

Renten på lån er nå 6 og 6,6%, og har nærmest doblet seg.

Det har vært 16 overdragelser i 2023. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!

I perioden er det, i tillegg til ordinært styrehonorar, utbetalt følgende godtgjørelser; Styre medlemmer har ikke mottatt noen som helst lønn for andre tjenester, utover PC til nestleder, samt at sameiet dekker tjeneste-telefon for styreleder og vaktmester.

Det ble utbetalt kr. 460 000,- etterskuddsvis i styrehonorar. Utover dette har ansvarlig for flaggheising fått utbetalt kr.10 000,- Ansvarlig for sameiets hjemmeside har fakturert etter avtale og Sukhmani Kakar ble engasjert av styret til å overføre all relevant informasjon fra [www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no) til Vibbo, samt noe på Styrommet, men dette har styreleder hovedsakelig ordnet selv, da det meste befant seg på styreleders – onedrive. (Onedrive er en skytjeneste som gjør at ingenting forsvinner ved f.eks. pc-havari, slik tidligere styreleder erfarte.)

#### Virksomheten art

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

#### Ansatte/arbeidsmiljø

Åsterud boligsameie har ingen ansatte.

#### Ytre miljø

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



## Økonomi

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og årsregnskapet for 2023 er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller selskapets stilling.

Åsterud 14.2.2024

Vibeke Lim i  
Styreleder

Trond Johansen

Geir Steinseth

Elin Birgithe Bruvold Dinneen

Kjell W. Yssenmoen

Manish Kakar

Eiliv Børresen

Monica Myrdam



**ÅSTERUD BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 258 993, KUNDENR. 5223**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	17 743 740	14 237 646	17 935 860	20 122 000
Garasjer		0	166 477	0	0
Ladeinntekter EL-bil		248 173	0	0	350 000
Andre inntekter	3	71 327	546 340	10 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>18 063 240</b>	<b>14 950 463</b>	<b>17 945 860</b>	<b>20 472 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-67 680	-39 445	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-460 000	-270 000	-450 000	-450 000
Revisjonshonorar	6	-30 951	-24 000	-32 000	-32 000
Andre honorarer		-20 000	-8 000	-8 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-346 557	-371 471	-329 000	-249 000
Konsulenthonorar	7	-223 842	-290 039	-200 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-14 282 455	-7 010 075	-24 795 000	-3 290 000
Forsikringer		-941 143	-1 033 600	-1 220 000	-1 012 640
Kommunale avgifter	9	-3 515 263	-3 105 527	-4 513 000	-3 960 662
Energi/fyring	10	-1 411 935	-2 378 931	-1 800 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 442 952	-1 607 567	-1 349 999	-1 349 999
Andre driftskostnader	11	-2 014 072	-2 074 164	-1 858 000	-1 897 999
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-24 756 850</b>	<b>-18 212 820</b>	<b>-36 604 999</b>	<b>-15 012 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-6 693 610</b>	<b>-3 262 357</b>	<b>-18 659 139</b>	<b>5 459 700</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	85 672	32 426	0	0
Finanskostnader	13	-1 913 727	-845 902	-998 000	-2 429 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 828 055</b>	<b>-813 476</b>	<b>-998 000</b>	<b>-2 429 000</b>
Ekstraordinære kostnader		0	0	0	0
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 521 665</b>	<b>-4 075 833</b>	<b>-19 657 139</b>	<b>3 030 700</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-8 521 665	-766 561		



**ÅSTERUD BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 258 993, KUNDENR. 5223****BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		42 214	83 289
Forskuddsbetalte kostnader		1 138 274	1 229 346
Andre kortsiktige fordringer	14	75 007	97 474
Andre obligasjoner		3 103	400
Konto vedlikeholdsfond, OBOS-banken		1 670 279	496
Driftskonto OBOS-banken		3 997 031	1 835 862
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 000	2 160
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 930 909</b>	<b>3 249 027</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 930 909</b>	<b>3 249 027</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-32 155 122	-23 633 457
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-32 155 122</b>	<b>-23 633 457</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	37 183 528	26 229 870
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>37 183 528</b>	<b>26 229 870</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		203 186	186 036
Leverandørgjeld		1 493 034	322 359
Skyldige offentlige avgifter		0	3 535
Påløpte renter		206 282	102 253
Annen kortsiktig gjeld		0	38 430
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 902 502</b>	<b>652 614</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 930 909</b>	<b>3 249 027</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, \_\_. \_\_. 2024





Styret i Åsterud Boligsameie

Vibeke Limi

Trond Johansen

Geir Steinseth

Elin Birgithe Bruvold Dinneen

Kjell W. Yssenmoen

Manish Kakar

Eiliv Børresen

Monica Myrdam

## 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	16 088 259
Vedlikeholdsfond, iht. årsmøtevedtak	1 655 481
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 743 740</b>

Iht. årsmøtevedtak ble vedlikeholdsfond, 10% av de årlige fellekostnadene, fakturert i 2 halvdel av 2023. Summen av denne årlige inntekten ovf. fra drifts kto. til en egen bank kto. dedikert til vedlikeholdsfond.

Saldo konto vedlikeholdsfond er pr. 31.12.23 kr 1 670 279, dette er inkludert renter



**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Andre inntekter, skiltpakker og diverse	23 957
Åsterudstuene, utleie	27 870
Dugnadsgebyr	19 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>71 327</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-67 680
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-67 680</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 460 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning ifm. blokkmøter/styremøter og styremiddag samlet for kr 13 807, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 30 951.

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

Juridisk bistand, v/Brækhus Advokatfirma DA	-70 086
Andre konsulenthonorarer:	
Firesafe AS	-32 750
Limi Arkitekter	-18 461
Takråd A.Kalland Øst AS	-20 000
HBEF AS	-62 728
Diverse andre	-19 818
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-223 842</b>



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

Større bygn.messige vedlikehold:

Selvaag Prosjekt AS	-12 009 685	
Bærum Blikk og Ventilasjon AS	-686 493	
LD Entreprenør AS	-228 986	-12 925 164

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -12 925 164**

Drift/vedlikehold bygninger	-239 864	
Drift/vedlikehold VVS	-54 013	
Drift/vedlikehold elektro	-205 358	
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-276 025	
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-25 971	
Drift/vedlikehold brannsikring	-104 277	
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 725	
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-197 737	
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-53 544	
Annet vedlikehold	-78 479	
Annet vedlikehold 2	-21 317	
Egenandel forsikring	-85 000	
Kostnader dugnader	-7 982	

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -14 282 455****NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 239 719	
Renovasjonsavgift	-1 275 545	

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 515 263****NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-1 346 145	
Andre fyringskostnader	-65 790	

**SUM ENERGI / FYRING -1 411 935****NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 023	
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-23 678	
Håndverktøy	-7 478	
Datautstyr	-6 198	
Annet driftsmateriale	-20 954	
Lyspærer og sikringer	-4 415	
Vaktmestertjenester	-1 255 598	
Renhold ved firmaer	-369 557	
Snørydding	-182 597	
Andre fremmede tjenester	-6 681	





Kontor- og datarekvisita	-1 039
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 970
Andre kostnader tillitsvalgte	-13 807
Andre kontorkostnader	-37 861
Telefon/bredbånd	-4 619
Telefon u/mva	-19 241
Porto	-5 930
Drivstoff	-12 339
Vedlikehold biler/maskiner	-5 785
Kontingenter	-4 500
Gave, ikke fradragsberettiget	-600
Bank- og kortgebyr	-15 597
Øreavrunding	121
Velferdskostnader	-8 720
Tap på fordringer,	-7
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 014 072</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	32 153
Renter bank, Nordea	50 496
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 490
Andre renteinntekter	1 534
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>85 672</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-1 912 834
Renter på leverandørgjeld	-893
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 913 727</b>

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

Andre kortsiktige fordringer, til gode fra Ren Service AS	75 007
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>75 007</b>



**NOTE: 15****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, 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: 16****LANGSIKTIG GJELD**

Handelsbanken, lån nr. 15243

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2022

-26 486 000

Nedbetalt tidligere

256 130

Nedbetalt i år

919 683

-25 310 187

Handelsbanken, lån nr. 22142

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-12 000 000

Nedbetalt i år

126 659

-11 873 341

**SUM LANGSIKTIG GJELD**

**-37 183 528**

Gjelden er ikke pantelikret.





BDO AS  
Munke dampsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSTERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

Balanse per 31. desember 2023  
Resultatregnskap 2023  
Noter til årsregnskapet, herunder  
et sammendrag av viktige  
regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Oppfyller årsregnskapet gjeldende  
lovkrav, og  
Gir årsregnskapet et rettvise-  
bilde av sameiets finansielle  
stilling per 31. desember 2023, og  
av dets resultater for  
regnskapsåret i samsvar med  
regnskapslovens regler og god  
regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvise 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.

### 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: JEO2D-GOEEI-4OADA-4B3C-VGLKQ-TFD8V



# PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-06 13:49:46 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JEO2D-GOEEI-4OADA-4B3C-VGLKQ-TFD8V

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

Hvordan bekrefter du at dette dokumentet er originalen?  
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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



## INNSTALLERING AV BERGVARME I ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Styret foreslår overfor årsmøtet at sameiet går videre med installering av bergvarme, avgrenset til oppvarming av felles varmtvann i de 5 bereder rommene.

Felles strøm utgjør i dag 1,2gwh. Varmt vann utgjør ca. 70%. Sameiet forventer å bruke 1,7 mill., på strøm i -24.

Energieffektivisering gir lavere energikostnader og mer attraktive boliger. Enova kan gi tilskudd til sameier, for å kunne investere i energiltak.

Søknaden må være forankret i styret/årsmøtet. Styret står som søker for vårt sameie.

Søker må sette et mål for hvor stor energiforbedring man vil oppnå. Det vil si et mål for hvor mange kilowatt timer det beregnede energibehovet vil reduseres ved dette tiltaket.

OBOS prosjekt har gjort denne beregningen og svarer at Åsterud boligsameie kommer ut med -rett i overkant av 20% reduksjon.

Minstekravet for å kunne søke, er mål om 20% energiforbedring, for alle bygningene.

Støtten fra Enova kan dekke inntil 30% av kostnadene og maksimalt 10 millioner kroner.

Dette er en engangsstøtte, så dersom styret også legger inn etterisolering av gavlvegger, vil støtten bli betraktelig høyere. Gavlvegger er beregnet til minst 12 mill. 30% støtte tilsier da 6,6 mill. inkl. bergvarmeprosjektet.

*Styret har inntil 3 år på gjennomføring.??*

EU direktiv om kutt i energiforbruk innen 2030, tilsier 16% og innen 2035 – 20/22%. Halvparten av kuttene skal komme i den delen av boligmassen som er minst energieffektiv i dag.

Søknadsfrist for Enova støtten i -24 er 22 mars, 24 mai, 30. august, 15. oktober og 22. nov.

Behandlingstid ca. 2 uker.

Regjeringen har varslet endringer i støtten i september-24.

Sittende styre har fått inn to tilbud, et fra Nordisk Energi kontroll og et fra Selvaag/Dråpe. Begge er beregnet til nærmere 9 mill. Dråpes tilbud er noe mer omfattende og borer dypere.

### Finansiering:

Årsmøte vedtok et låneopptak i 2023 på 12 mill. til omlegging av takene. Av dette er ca. 3,5 mill udisponert. Styret anser at igangsatt tiltak på bergvarme og reduksjon i vannavgift, grunnet innstallering av vannmålere, kan beløpe seg til kr. 500 – 800 000 i -24. Fra 2025 nærmere 1,2 mill.

**Enova støtten** på varmepumper beløper seg til garantert kr 550 000,-, mens ytterligere Enova støtte basert på 20% strømbesparelse – kan gi mellom 20 -30% . Med andre ord kan det bli et tilskudd på kr. 1,8 mill. ved 20% eller 2,7 ved 30%.

Sittende styre har endret noe på budsjettet, men det fremkommer ikke i årsmøtedokumentene, da endringene ble tatt etter at regnskap var sendt revisor.

Styret mener at det er et handlingsrom på ytterligere 1-2 mill. Sittende styre mener at basert på ovennevnte, er det ikke behov for å låne mer enn 3(4) mill.

Når tiltaket er gjennomført, bygningen har fått ny energi attest og viser at prosjektet oppnådde målet om energireduksjon fastsatt i søknaden, utbetales Enova støtten. Det kan likevel søkes om delutbetalinger underveis i prosjektgjennomføringen ved fremdriftsrapportering.

Skulle styret motta avslag på Enova-søknaden, bør tiltaket utsettes, selv om tiltaket vil gi en årlig strømbesparelse på ca. kr. 800 000,- (strømprisen er avgjørende her)

[www.enova.no](http://www.enova.no)



Begge tilbudene forutsetter bytte av samtlige beredere (15 år gml) og utgjør drøye 1,1 mill. Dette kan tas ut.

Forslag til vedtak;

Styret bes igangsette Bergvarme prosjektet, basert på beste tilbud. Styret bør sørge for ytterligere et tilbud, utover Nordisk Energikontroll og Selvaag/Dråpe. Kriteriene for måloppnåelse er basert på samme forutsetninger, gjennomføringen er noe ulik/omfattende, mens prisen på ovennevnte er omtrent identisk.

Styret bes fremlegge en finansieringsplan, der låneopptaket begrenses til 3 mill., hvilket innebærer en økt husleie på 2%. Dog vil energibesparelsen gi en positiv effekt når prosjektet er gjennomført. Mest sannsynlig er en husleieøkning av den grunn unødvendig.

Dersom sameiet ikke oppnår minst 20% Enova støtte på 1,8 mil, utsettes investeringen og låneopptaket annulleres.



**Asterud boligsameie – tilføyelse til Vedtekter for valg av ekstern styreleder**

**Styreleders ansvar er gitt i vedtektenes §8 STYRETS KOMPETANSE**

**Ettersom det kandidaten til Styreledervervet er ekstern er det her foreslått følgende endring til vedtektenes §7 STYRET.**

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2 til 7 styremedlemmer med vararepresentanter. Foruten styrets leder velges en representant og en vararepresentant fra hver blokk. I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. Styreleder behøver ikke å være sameier. Styreleder velges for et år. Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.



## VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Vedtatt på årsmøte i 2022 i medhold av eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 (erstatte tidligere vedtekter).

FORSLAG TIL NYE ENDRINGER!

Gult – diskutere

### § 1 NAVN OG FORMÅL

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

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

### § 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

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

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

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

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

### § 3 FELLESGIFTER

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

Fellessgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:

50 % fordeles likt på hver seksjon.

50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.



Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige seksjoner.

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

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

#### §4 VEDLIKEHOLD

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

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

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

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

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

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



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

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

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

██████████ kan medføre erstatningsansvar. De som selv ikke kan stake, kontakter vaktmester for bistand.

## §5 VEDLIKEHOLDSFOND

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

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

## § 6 REGISTRERING AV SAMEIERE

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

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

## §7 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 7 styremedlemmer-██████████. Foruten styrets leder velges representanter fra blokkene.

Nytt; Valgkomiteen bør tilstrebe å finne styremedlemmer som kan forvalte sameiets behov på best mulig måte, basert på det ansvar og de oppgaver, styret har som helhet. Kriteriet må være å sørge for en sammensetning, basert på kvalifikasjoner og kompetanse. ██████████

I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. I slike saker avgir kun ~~formannen~~ ██████████ (og ikke representanten) stemme for blokken ~~formannen~~ ██████████ bor i.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall,



og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. [REDACTED]

[REDACTED] Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.

Altn forslag fra valgkomiteen

Åsterud boligsameie – tilføyelse til Vedtekter for valg av ekstern styreleder

Styreleders ansvar er gitt i vedtektenes §8 STYRETS KOMPETANSE.

Ettersom det kandidaten til Styreleder vervet er ekstern er det her foreslått følgende endring til vedtektenes §7 STYRET

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og 2 til 7 styremedlemmer med vararepresentanter. Foruten styrets leder velges en representant og en vararepresentant fra hver blokk. I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. Styreleder behøver ikke å være sameier. Styreleder velges for et år. Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.

## §8 STYRETS KOMPETANSE

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

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

## §9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et 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.



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

## § 10 ÅRSMØTET

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

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

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

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

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

Dersom det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## § 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.

- [REDACTED]
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

## § 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING



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

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

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

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

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

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

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

tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, dog slik at den økonomiske grensen er  $\frac{1}{2}$  G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser jfr. eierseksjonsloven § 51.

## § 13 OM ÅRSMØTET

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

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg



dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

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

## § 14 REVISJON OG REGNSKAP

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

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

## § 15 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører.

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

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

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

## § 16 MISLIGHOLD

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

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen



kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## § 17 FRAVIKELSE

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

## § 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

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

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

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

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

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

## § 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL



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

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

## § 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE

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

## § 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## § 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

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

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

## § 23 RETTSLIG RÅDERETT.

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



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

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

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

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

## § 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

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



#### Innstilling – valg av styreleder Åsterud Sameie

Valgkomiteen har hatt 6 møter i komiteen og har invitert tidligere styreleder og styremedlem til disse møtene som rådgivere/observatører.

Det har i tillegg vært kontakt og møter med forretningsfører og eksterne.

Komiteen har etablert oversikt over medlemmer på valg og noterer i den forbindelse at flere av medlemmer på valg har allerede fratruddt eller stiller ikke til gjenvalg og/eller er det styremedlemmer/varamedlemmer som trekker seg i den valgte perioden på 2 år seg hovedsakelig grunnet høyt arbeidspress i sine jobber. Tilbakemelding fra blokkmøter avventes og sammenstilles av Valgkomiteen og sendes Forretningsfører i god tid før Årsmøte i Sameiet.

Når det gjelder Styreleder så foreligger det ikke forslag til kandidater fra eiere og komiteen har derfor sjekket markedet for eksterne styreledere

og identifisert Jardar Bakke i Fornebu Forvaltning AS som styreleder kandidat.

Det er altså Jardar Bakke (fysisk person iht Eierseksjonslovens § 55 ) som innstilles som kandidat og som det skal stemmes over på Årsmøtet.

Styreleders ansvar er gitt i vedtektenes §8 STYRETS KOMPETANSE.

Ettersom det kandidaten til Styreledervervet er ekstern er det her foreslått endring til vedtektene §7 STYRET som er angitt i separat dokument.

Jardar Bakke er 47 år gammel og utdannet jurist fra Universitetet i Oslo. Han har blant annet bakgrunn som eiendomsforvalter, rådgiver og fagansvarlig for boligforvaltning i OBOS Eiendomsforvaltning.

Jardar har bred kompetanse innen både forvaltningsmessige og rettslige spørsmål knyttet til borettslag og eierseksjons sameier, økonomistyring og styreledelse.

Han sitter idag som styreleder i flere borettslag og sameier i Oslo og Bærum , og har erfaring med styrearbeid i både store, mellomstore og små boligselskaper.

Tilbudet for styreleder er kr 280 000 pluss 5% i tillegg for administrasjonskostnader..



# Tilbud ekstern styreledelse

## Åsterud Boligsameie

Oslo / 16.01.2024



Vedlegg 8

Tilbud Åsterud Boligsameie.pdf



## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulike kompetanser som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



## Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Åsterud Boligsameie (heretter «sameiet») org nr 971 258 993 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

### § 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mars 2024 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2025. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøtet i mars 2024 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 12 mnd, jfr vedtektenes bestemmelse i §7 om at styrets leder velges for et år av gangen. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

### § 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at det blir etablert en vedlikeholdsplan for sameiet i løpet av styreperioden.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anvise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anvise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

### § 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders



## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling og delegerte oppgaver mellom styremøtene. Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden, dersom dette ikke foreligger.

## § 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 280 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra april 2024 til og med mars 2025.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære årsmøter, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag som er på 5 % (kr 14 000 eks mva) av det totale styrehonoraret i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres årlig av Fornebu Forvaltning AS.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Åsterud Boligsameie







### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 5223 Selskapsnavn: Åsterud Boligsameie

#### BRUKBLOKKBOKSTAVER

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

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

#### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0 129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oeif@obos.no](mailto:oeif@obos.no)

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