



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 827 380
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKA-TRE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 10.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 365 197	1 669 032
Sum inntekter		2 365 197	1 669 032
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 322 026	4 395 684
Sum kostnader		2 436 126	4 509 784
Driftsresultat		-70 929	-2 840 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 206	16 852
Sum finansinntekter		17 206	16 852
Annen finanskostnad		200 357	70 913
Sum finanskostnader		200 357	70 913
Netto finans		-183 151	-54 061
Ordinært resultat før skattekostnad		-254 080	-2 894 813
Ordinært resultat etter skattekostnad		-254 080	-2 894 813
Årsresultat		-254 080	-2 894 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-254 081	-2 894 813
Sum overføringer og disponeringer		-254 081	-2 894 813



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		5 618	5 618
Andre fordringer		11 400	11 400
Sum finansielle anleggsmidler		17 018	17 018
Sum anleggsmidler		17 018	17 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		1 835	
Andre fordringer		47 046	52 241
Sum fordringer		48 881	52 241
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		592 691	298 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 691	298 749
Sum omløpsmidler		641 572	350 990
SUM EIENDELER		658 590	368 008



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 920 487	3 666 407
Sum opptjent egenkapital		-3 920 487	-3 666 407
Sum egenkapital		-3 920 487	-3 666 407
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 512 113	4 024 046
Sum annen langsiktig gjeld		4 512 113	4 024 046
Sum langsiktig gjeld		4 512 113	4 024 046
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 409	761
Leverandørgjeld		50 710	5 407
Annen kortsiktig gjeld		14 845	4 202
Sum kortsiktig gjeld		66 964	10 370
Sum gjeld		4 579 077	4 034 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 590	368 009



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503687

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 827 380
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKA-TRE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Jon Hoel Stabell
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 975 827 380
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 365 197	1 669 032
Sum inntekter		2 365 197	1 669 032
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 322 026	4 395 684
Sum kostnader		2 436 126	4 509 784
Driftsresultat		-70 929	-2 840 752
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		17 206	16 852
Sum finansinntekter		17 206	16 852
Annen finanskostnad		200 357	70 913
Sum finanskostnader		200 357	70 913
Netto finans		-183 151	-54 061
Ordinært resultat før skattekostnad		-254 080	-2 894 813
Ordinært resultat etter skattekostnad		-254 080	-2 894 813
Årsresultat		-254 080	-2 894 813
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-254 081	-2 894 813
Sum overføringer og disponeringer		-254 081	-2 894 813



Organisasjonsnr: 975 827 380
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
		5 618	5 618
Andre fordringer		11 400	11 400
Sum finansielle anleggsmidler		17 018	17 018
Sum anleggsmidler		17 018	17 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
		1 835	
Andre fordringer		47 046	52 241
Sum fordringer		48 881	52 241
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		592 691	298 749
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		592 691	298 749
Sum omløpsmidler		641 572	350 990
SUM EIENDELER		658 590	368 008
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	3 920 487	3 666 407
Sum opptjent egenkapital	-3 920 487	-3 666 407
Sum egenkapital	-3 920 487	-3 666 407
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 512 113	4 024 046
Sum annen langsiktig gjeld	4 512 113	4 024 046
Sum langsiktig gjeld	4 512 113	4 024 046
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 409	761
Leverandørgjeld	50 710	5 407
Annen kortsiktig gjeld	14 845	4 202
Sum kortsiktig gjeld	66 964	10 370
Sum gjeld	4 579 077	4 034 416
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	658 590	368 009



Organisasjonsnr: 975 827 380
BOLIGSAMEIET EIKA-TRE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

2952 Boligsameiet Eika-Tre





Til seksjonseierne i Boligsameiet Eika-Tre

Velkommen til årsmøte, onsdag 7. juni 2023 kl. 18:00 i Østerås skole, Eiksveien nr. 104. Følg merking ved skolen for lokale.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Boligsameiet Eika-Tre det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Boligsameiet Eika-Tre
avholdes onsdag 7. juni 2023 kl. 18:00 i Østerås skole, Eiksveien 104.
Følg merking for riktig lokale**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG FRA STYRET

- A) Endring av vedtekter for Eika Tre
 - B) Endring av husordensregler for Eika Tre
 - C) Endring av leiekontrakt for biloppstillings- og garasje plass for Eika Tre
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Sandvika 23.05.2023
Styret i Boligsameiet Eika-Tre

Anne Gro Mæland Aleksander Gjermundsen Tom Marius Holter Bjørn Richard Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Gro Mæland	Eiksveien 53
Styremedlem	Aleksander Gjermundsen	Eiksveien 55
Styremedlem	Tom Marius Holter	Eiksveien 51
Styremedlem	Bjørn Richard Pedersen	Eiksveien 55
Varamedlem	Line Kristel Hansen	Eiksveien 55

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret.eikatre@gmail.com. Se Boligsameiet Eika-Tres hjemmeside på www.vibbo.no/2952 for ytterligere informasjon. 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 Boligsameiet Eika-Tre

Sameiet består av 36 seksjoner.

Boligsameiet Eika-Tre er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975827380, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

34 16

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

Boligsameiet Eika-Tre har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.

STYRETS ARBEID FOR EIKA TRE

- Styret har avholdt 8 styremøter siden forrige årsmøte
- Styret har dette året jobbet med ferdigstilling av nedgravd avfallssløsning. Som nevnt i fjor måtte vi bytte leverandør. Enviropak har levert en flott løsning som vi er veldig fornøyde med. I tillegg er også kostnadene til kommunen redusert etter at ny løsning var på plass.
- Styret har ferdigstilt kontrakten med Elaway på etablering og drift av EL-bil lading. I lov om eierseksjoner er det nå lovfestet at seksjonseiere har rett til å sette opp et ladepunkt for ladbare biler, og tilbudet er ihht til dette. Denne ble noe utsatt på grunn av uforusette gravearbeider og at tillatelser fra kommunen kom seint. Anlegget er nå i full drift og fungerer ihht til avtale som ble inngått. Beboere som leier biloppstillingsplass kan fortsatt og fortløpende inngå avtale med Elaway for lading av bil.
- Styret har fortsatt jobben med å styrke sameiets økonomi. Vi inngikk en avtale med OBOS banken om en kassakreditt i 2022, men den ble ikke brukt på grunn av kapitalinnkallingen.
 - Vi ser allikevel at det er viktig å la kassakreditten stå om det skal skje utforusette store skader som må betales raskt. Den blir ikke belastet om den ikke brukes.
 - Sameie Eika Tre har foran seg flere store vedlikeholdsprosjekt som vil påvirke økonomien vår.
 - Dette er vedlikehold som vi ikke kan neglisjere men må prosjektere for fremover de neste årene.
 - Her kan nevnes renovering og etterisolering av fasader, samt vedlikehold av balkonger
 - Drenering av nr 53
 - Asfaltering
 - Styret jobber med OBOS om å finne ulike modeller for å finansiere dette, men er også interessert i hva beboerne har av forslag til hvordan dette kan finansieres. Vi vet at mange synes husleien i dag allerede er høy. Styret ønsker å se på ulike modeller for finansiering og hva dette vil koste. Dette er prosjekt som vil ligge 3-5 år frem i tid.
- I fjor ble det ikke skiftet vinduer grunnet uforusette kostnader med rørprosjektet. I år er det planlagt og satt av midler til utskifting av vinduer i 3 leiligheter. Programmet vil fortsatt være pågående. Kostnadene med vinduer har økt mye siden vi startet for ca 4 år siden, og derfor kan vi ikke ta flere enn 3 leiligheter pr år uten økte lånekostnader og økt gjeld.
- Styret har inngått avtale om fibernet til sameiet gjennom Telenor. Dette er en 5 års avtale i første omgang hvor Telenor betaler for kostandene å installere anlegget og inn til alle leiligheter. Totalkostnaden til hver beboer går betraktelig. Den nye avtalen vil belastes felleskostandene.



- Gjennomført brannvernkontroll.
 - Det er gjennomført ekstra kontroll med feier i fm med ønske om nye luker for feiing på loftet i alle blokkene. Dette arbeidet er forventet å foregå i løpet av 2023. Styret vil komme nærmere tilbake til tidspunkt og varsling om arbeidene.
- Høstdugnad ble gjennomført i november og vårdugnad blir i mai 2023
 - Beskjæring av beplantning på eiendommen
 - Opparbeidet betong platting og innkjøp av bålpanne
 - Vedlikehold av utemøbler og fellesarealer
- Oppdatert postkasseskilt og ringeklokkeskilt. Jobbet med diverse beboersaker.
- Forvaltning av parkeringsplasser til beboere.
 - Utarbeidelse av leiekontrakt for biloppstillingsplass, til de nye og også til de som leier i garasje.
- Reveidering av husordningsregler og vedtekter for Eika Tre. Disse vil bli lagt frem som egne saker på årsmøte.

For styret , 02.05.2023

Styreleder,

Anne Gro Mæland



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak kapitalinnkallingen som ble foretatt i to omganger i 2022.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader tilknyttet drift og vedlikehold. Det ble også noe lavere kommunale avgifter enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak rentøkninger.

Resultat

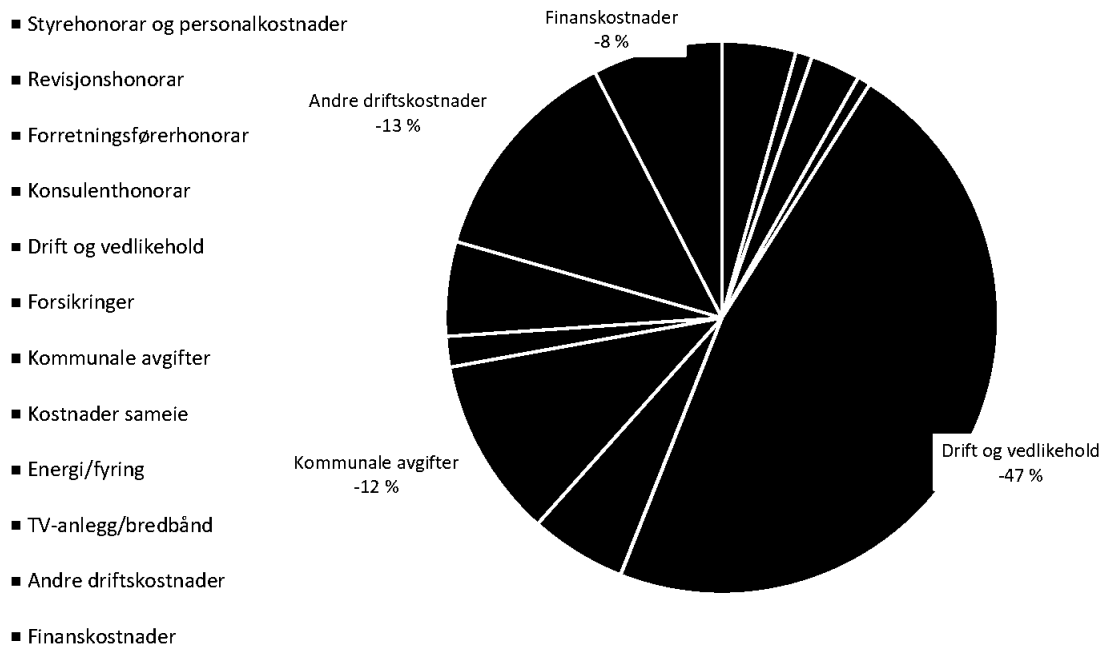
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 574 608.



KOSTNADSOVERSIKT - BOLIGSAMEIET EIKA-TRE





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 370 000 til større vedlikehold som omfatter skift av vinduer.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Bærum Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 3,1 % for renovasjon og 20 % for vann- og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Eika-Tre.

Lån

Boligsameiet Eika-Tre har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 6,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Eika-Tre

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Eika-Tre.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Andre forhold

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>



BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 62AO1-5X8PL-27ZJ1-IP1XQ-JCY81-6EJFQ



BOLIGSAMEIET EIKA-TRE
ORG.NR. 975 827 380, KUNDENR. 2952

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 974 962	1 668 747	1 942 000	2 188 000
Andre inntekter	3	390 235	285	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		2 365 197	1 669 032	1 942 000	2 188 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-25 268	-13 301	-9 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-77 265	-74 870	-77 000	-81 130
Konsulenthonorar	7	-20 070	-25 319	-10 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 239 097	-3 419 530	-1 325 000	-537 600
Forsikringer		-148 778	-125 443	-149 000	-164 000
Kommunale avgifter	9	-277 346	-288 063	-309 000	-284 120
Kostnader sameie		0	0	0	-43 884
Energi/fyring		-47 253	-45 446	-50 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 626	-132 665	-140 000	-153 000
Andre driftskostnader	10	-341 324	-271 048	-315 500	-349 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 436 126	-4 509 784	-2 498 500	-1 819 334
DRIFTSRESULTAT		-70 929	-2 840 752	-556 500	368 666
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 206	16 852	0	0
Finanskostnader	12	-200 357	-70 913	-153 000	-244 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-183 151	-54 061	-153 000	-244 000
ÅRSRESULTAT		-254 081	-2 894 813	-709 500	124 666
Overføringer:					
Udekket tap		-254 081	-2 894 813		



BALANSE			
	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 618	5 618
Langsiktige fordringer	13	11 400	11 400
SUM ANLEGGSMIDLER		17 018	17 018
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 014	13 450
Kundefordringer		1 835	0
Forskuddsbetalte kostnader		38 027	34 786
Andre kortsiktige fordringer	14	4 005	4 005
Driftskonto OBOS-banken		592 691	298 749
SUM OMLØPSMIDLER		641 572	350 991
SUM EIENDELER		658 590	368 009
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-3 920 487	-3 666 407
SUM EGENKAPITAL		-3 920 487	-3 666 407
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 512 113	4 024 046
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 512 113	4 024 046
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 331	670
Leverandørgjeld		50 710	5 407
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 450 000)		0	0
Påløpte renter		1 409	761
Annen kortsiktig gjeld	17	3 514	3 532
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 964	10 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		658 590	368 009
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 25.04.2023

Styret i Boligsameiet Eika-Tre

Anne Gro Mæland /s/

Aleksander Gjermundsen /s/

Bjørn Richard Pedersen /s/

Tom Marius Holter /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 750 788
Renter og avdrag	158 424
Parkering	73 500
Garasje	9 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 992 312

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-10 750
Garasje	-6 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 974 962

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

Tilskudd nedgravde containere	80 000
Regnskapskorrigeringer	35
Kapitalinnkalling	300 000
Leie, parkering	9 000
Salg av sykler	1 200
SUM ANDRE INNTEKTER	390 235

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 268.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-20 070
SUM KONSULENTHONORAR	-20 070

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 189 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 784
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 740
Kostnader dugnader	-649
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 239 097

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-161 766
Feieavgift	-8 134
Renovasjonsavgift	-107 446
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-277 346

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 246
Vaktmestertjenester	-173 989
Renhold ved firmaer	-60 336
Snørydding	-72 000
Andre fremmede tjenester	-780
Trykksaker	-229
Andre kontorkostnader	-1 897
Porto	-20
Kontingenter	-15 840
Bank- og kortgebyr	-2 986
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-341 324

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	532
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	940
Kundeutbytte fra Gjensidige	15 611
Andre renteinntekter	123
SUM FINANSINNTEKTER	17 206

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-197 199
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 158
SUM FINANSKOSTNADER	-200 357

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Eiksmarka Garasjer AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.

at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi: kr. 5 618,- og kr. 11 400,-. Det er 4 garasjer som sameiet disponerer, og som leies ut til beboerne.

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

BBL finans	2 505
Leie av parkeringsplass april og mai 2019	600
Diverse	900
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 005

**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, 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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-4 060 570
Økning i år	-599 175
Nedbetalt tidligere	635 699
Nedbetalt i år	-488 067
	-4 512 113
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 512 113

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	35
Uoppgjort felleskostnader	-3 549
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 514



3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 100 000.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Revidering av Sameie Eika Tres Vedtekter

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Revidering og oppdatering av vedtekter for Eika Tre. Oppdatert ihht dagens lovttekst og regelverk. Se vedlegg 1.

Forslag til vedtak: Godkjennes

B) Oppdatering av husordningsregler for Eika Tre

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Oppdatering av gamle husordningsregler som nå avstemmer med vedtekter, ref sak nr 1. Noen endringer som gjelder støyende arbeid, brannsikkerhet og beboers ansvar. Se vedlegg 2.

Forslag til vedtak: Godkjennes

C) Oppdatering i leiekontrakt for biloppstillingsplass og garasjer for Eika Tre

Forslagsstiller: Styret

Saksfremstilling:

Oppdatering tidligere leiekontrakt for biloppstillingsplass som nå også vil gjelde for leie av garasje. Den nye vil erstatte gammel leiekontrakt som opphører ved godkjenning. Alle vil få ny kontrakt for signering. Se vedlegg 3.

Forslag til vedtak: Godkjennes

5. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av styreleder for 1 år

B) Valg av 3 styremedlemmer for 1 år

C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år



STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Anne Gro Mæland Eiksveien 53

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Tom Marius Holther Eiksveien 51

Aleksander Gjermundsen Eiksveien 55

Bjørn Richard Pedersen Eiksveien 55

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Line Kristel Hansen Eiksveien 55

Styret, Boligsameiet Eika-Tre



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88634085. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



Vedlegg 1

VEDTEKTER

for

Boligsameie Eika-Tre, org. nr. 975 827 380

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 7. juni 2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameie Eika-Tre. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 07.05.1976.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 34, bnr. 16 i Bærum kommune.

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

(3) Hver enkelt bruksenhet disponerer en lofts bod og en kjellerbod.

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

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

1

Utarbeidet av OBOS

BESKYTTET



Vedlegg 1

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(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 kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

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. Fellesarealene skal være ryddige/rene og gi fri ferdsel til enhver tid.

(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.
- Installasjon av elektrisk vifte i luftekanaler er ikke tillatt



Vedlegg 1

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

4-1 Disposisjonsrett

Sameiet har disposisjonsretten til nåværende og fremtidige parkeringsplasser og foretar fordeling av disse mellom sameierne. Styret fremmer forslag til en årlig leie av parkeringsplassene som fastsettes av årsmøtet.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(4) Styret kontaktes ved etablering av ladepunkt. Sameiet har inngått særskilt avtale med eget firma og etablert muligheter for eget ladepunkt ved alle oppstillingsplasser for Sameie Eika Tre. Ved etablering av ladepunkt, utarbeides en egen avtale mellom leverandør og seksjonseier.



Vedlegg 1

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 brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(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.



Vedlegg 1

(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, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

(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.



Vedlegg 1

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 seksjonseiernes forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

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.



Vedlegg 1

8. Styret og dets vedtak

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

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

(1) 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 besluttet 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.



Vedlegg 1

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 seksjonseierne 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 tjueto 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).



Vedlegg 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.

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.



Vedlegg 1

- (2) 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
- j) nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i selskapet eller utgiftenes størrelse må anses for vesentlige.

(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.



Vedlegg 1

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

Dette gjelder også for den som 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.



Vedlegg 1

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- d) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- e) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- f) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- g) 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.



Vedlegg 2

HUSORDENSREGLER

For

Boligsameiet Eika-Tre

Vedtatt på sameiermøte 7. juni 2023

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

§1. Hensikt

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

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

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På hverdager er denne type arbeid mellom kl. 0700 til kl. 1700. På lørdager skal støyende arbeider unngås. På søndager og helligdager er ikke støyende arbeider tillatt.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Barnevogner kan plasseres under trappen i fellesarealer.

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.



Vedlegg 2

§ 4. Rensing av sluk på terrasse/balkong

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, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall kildesorteres i sameiets nedgravde avfallscontainere etter kommunens regler og merking på hver enkelt container merket med type avfall. Det er egen container for glass og metallemballasje.

Hageavfall, store gjenstander og bygge avfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, 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.

Ved oppussing av bad skal styret orienteres skriftlig før oppstart. Ved mislighold av § 6 kan beboer bli erstatningspliktig

§ 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/brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.

§ 9. Bruk av grill

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

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 10. Dyrehold

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



Vedlegg 2

§11. Brudd på husordensreglene

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

§ 12. Endring av husordensreglene

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



Vedlegg 3

Leiekontrakt for Biloppstillings- og Garasjeplass

Denne avtalen gjelder leie av biloppstillings- og garasjeplass i Boligsameiet Eika-Tre.

Avtalens parter er Boligsameiet Eika-Tre og

1. Hva leieforholdet omfatter

Leieforholdet gjelder leie av Oppstillingsplass nr.... i Boligsameiet Eika-Tre.
Leieforholdet gjelder leie av Garasje nr.... i Boligsameiet Eika-Tre.

2. Leieavgift

Leieavgiften for oppstillingsplass er per tid kr. 250. Leieavgiften betales månedlig og faktureres sammen med felleskostnadene. Utleier kan regulere leieavgiften med en måneds varsel.

Leieavgiften for garasjeplass er per tid kr. 350. Leieavgiften betales kvartalsvis og faktureres på egen faktura. Utleier kan regulere leieavgiften med en måneds varsel.

3. Leietiden

Leietiden løper fra 01.dd.åå til oppsigelse. Det er en måneds gjensidig oppsigelsesfrist på oppstillingsplass og 3 måneders gjensidig oppsigelse på garasjeplass. Oppsigelse skal leveres skriftlig, og løper fra den første dagen i den påfølgende måned.

4. Bruksrett

Biloppstillings- og garasjeplass kan kun brukes av leier og andre i dennes husstand. Avtalen gjelder kun avtalens parter, og det er dermed ikke lov med fremleie. Leiekontrakt av oppstillings- eller garasjeplass opphører ved salg av leilighet. Eier kan ikke disponere oppstillings- eller garasjeplass ved utleie av egen leilighet da opphører inngått leiekontrakt og ved tilbakeflytting må det søkes om ny oppstillings- eller garasjeplass.



Vedlegg 3

Det er kun lov å bruke biloppstillingsplass til personbil. Det er ikke lov å bruke biloppstillingsplassen til arbeidskjøretøy/lastebil eller andre motorvogner som er større enn en personbil.

Hensetting av søppel, biler som er avskiltet, tilhengere eller annet er ikke lov. Leietaker plikter å holde biloppstillings- og garasjeplassen ren for olje, fett og annet avfall. Leietaker plikter å måke snø på biloppstillingsplassen.

Biloppstillings- og garasjeplassen må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for andre beboere. Leietaker kan ikke foreta forandringer eller montere innretninger på biloppstillingsplassen uten utleiers samtykke.

5. *Manglende innbetaling*

Ved manglende innbetaling vil bilen kunne bli tauet vekk fra biloppstillings- og garasjeplassen. Utleier forplikter seg til å sende varsel om borttauing før dette blir gjennomført. Kostnader som påløper som følge av borttauing vil faktureres leietaker av biloppstillingsplassen.

6. *Signaturer*

Utleier

Leietaker

På vegne av styret i Boligsameiet Eika-Tre

.....

.....



2952 Boligsameiet Eika-Tre

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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