



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 212 554
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		786 542	771 850
Sum inntekter		786 542	771 850
Kostnader			
Lønnskostnad		94 018	55 049
Annen driftskostnad		773 665	532 036
Sum kostnader		867 683	587 085
Driftsresultat		-81 141	184 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 362	7 127
Sum finansinntekter		3 362	7 127
Annen finanskostnad		36	
Sum finanskostnader		36	0
Netto finans		3 326	7 127
Ordinært resultat før skattekostnad		-77 815	191 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		-77 815	191 892
Årsresultat		-77 815	191 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-77 814	191 891
Sum overføringer og disponeringer		-77 814	191 891



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300
Sum anleggsmidler		300	300
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		6 642	49
Sum fordringer		6 642	49
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 571	2 020 387
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 571	2 020 387
Sum omløpsmidler		2 053 213	2 020 436
SUM EIENDELER		2 053 513	2 020 736

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 920 803	1 998 617
Sum opptjent egenkapital		1 920 803	1 998 617
Sum egenkapital		1 920 803	1 998 617
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		124 619	7 930
Annen kortsiktig gjeld		8 091	14 189
Sum kortsiktig gjeld		132 710	22 119
Sum gjeld		132 710	22 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 053 513	2 020 736



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393161

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 212 554
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 990 212 554
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		786 542	771 850
Sum inntekter		786 542	771 850
Kostnader			
Lønnskostnad		94 018	55 049
Annen driftskostnad		773 665	532 036
Sum kostnader		867 683	587 085
Driftsresultat		-81 141	184 765
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 362	7 127
Sum finansinntekter		3 362	7 127
Annen finanskostnad		36	
Sum finanskostnader		36	0
Netto finans		3 326	7 127
Ordinært resultat før skattekostnad		-77 815	191 892
Ordinært resultat etter skattekostnad		-77 815	191 892
Årsresultat		-77 815	191 892
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-77 814	191 891
Sum overføringer og disponeringer		-77 814	191 891



Organisasjonsnr: 990 212 554
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0

Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		300	300
Sum finansielle anleggsmidler		300	300

Sum anleggsmidler		300	300
-------------------	--	-----	-----

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		6 642	49
Sum fordringer		6 642	49

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 571	2 020 387
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 046 571	2 020 387

Sum omløpsmidler		2 053 213	2 020 436
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		2 053 513	2 020 736
----------------------	--	------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 920 803	1 998 617



Sum opptjent egenkapital	1 920 803	1 998 617
Sum egenkapital	1 920 803	1 998 617
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	124 619	7 930
Annen kortsiktig gjeld	8 091	14 189
Sum kortsiktig gjeld	132 710	22 119
Sum gjeld	132 710	22 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 053 513	2 020 736



Organisasjonsnr: 990 212 554
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

6983 Ånnerudtoppen Boligsameie





Til seksjonseierne i Annerudtoppen Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 26. april 2022 kl. 18:00.
Sted: Asker Golfklubb. Høgåsveien 35 1383 Asker.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Annerudtoppen Boligsameie 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 Annerudtoppen Boligsameie
Avholdes tirsdag 26. april 2022 kl. 18:00.
Sted: Asker Golfklubb. Høgåsveien 35 1383 Asker

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår at årets resultat dekkes via overføring fra egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensregler
- B) Endring av vedtekter
- C) Økning av felleskostnader

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Sandvika, 02.04.2022
Styret i Annerudtoppen Boligsameie

Bjørn Monsen Gunnar Magne Fjellhammer Berit Hagen Line Haugen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Monsen	Bjørnveien 119 Oslo
Styremedlem	Gunnar Magne Fjellhammer	Ånnerudtoppen 28 A
Styremedlem	Berit Hagen	Ånnerudtoppen 28 C
Styremedlem	Line Haugen	Ånnerudtoppen 46 B
Varamedlem	Margit Hoen	Ånnerudtoppen 38 A
Varamedlem	Carsten Mørck Von Der Fehr	Ånnerudtoppen 15 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Ånnerudtoppen Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Ånnerudtoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990212554, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Ånnerudtoppen 1 - 47

Gårds- og bruksnummer:

8 460

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

Ånnerudtoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



Sameiet Ånerudtoppen.

Oslo 16.02.2022

Hva har skjedd siden siste årsmøte i 2021 og hvordan ser styret på året 2022:

- Hele samfunnet har hatt en pandemi som har resultert i at mange saker er utsatt og de fleste styremøtene har foregått på Teams.
- Sameiet har en sunn økonomi, men det er behov for større investeringer i tiden fremover så beboerne må forvente at det kalles inn ekstraordinære innbetalinger i løpet av 2022.
- *Byggteknikk AS* har gjort en befaring av bygningene. Resultatet er at vinduer og balkongdører bør males utvendig i løpet av 2022. Videre bør takene sjekkes og ødelagte taksten erstattes samt at noen vannbord må repareres. Det arbeidet er planlagt ferdigstilt i løpet av året 2022.
- *HMS* er viktig for sameiet og beboerne oppfordres til å sjekke at batterier er skiftet i røkvarslere og at slukkeutstyr fungerer. Beboerne oppfordres videre til å sjekke at rømningsveier ikke er sperret med møbler eller andre store gjenstander.
- *Sykelstativer*. Det vil bli utplassert flere sykkelstativer i løpet av våren 2022.
- *Det er etablert en styrepostkasse* til forslag fra beboerne. Det oppfordres til å bruke den.
- Kom gjerne med forslag til aktiviteter som beboerne ønsker å utbedre. Forslag sendes til styrets medlemmer eller legg forslag i styrepostkassen.
- *Lekeplassen*. Ny huske er kjøpt inn og montert. Stokker som hadde råteskader er fjernet langs veien.
- *Ladning av El-biler*. Dette er et stort prosjekt. Underlag og forslag til løsning vil bli fremmet på Generalforsamlingen 26.04.22 og bli stemt over. En godkjenning må ha simpelt flertall. Styret understreker at det pr. i dag må søkes styret om å få montert ladestasjon. Ladestasjonen må ha egen måler.
- *Sameiet* har en sunn og god økonomi.
- *Det vil i løpet av 2022 bli etablert en vedlikeholds* konto med kr. 200.000.- slik vedtektene forlanger.
- *Parkering*: Styret har informert alle beboere og leietakere at det ikke skal parkeres egne biler på gjesteplassene. Det er ikke lov i henhold til husordensreglene.
- *Trær*: Styret vurderer kvaliteten på de store trærne ved lekeplassen. Hvis de ikke holder ønsket kvalitet blir de fjernet. Pr. i dag har alle trærne god kvalitet og vil ikke bli fjernet

Spørsmål og kommentarer kan rettes til styreleder

Bjørn Monsen

Styreleder

Mobil: 917 50 717

Mail: bm@din-mentor.no



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 786 542.

Dette er 3 182 høyere enn budsjettert og skyldes viderefakturering for forbruk elbil-lading.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 867 683.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak høyere energikostnader enn antatt samt høyere drift og vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -77 814 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 1 920 803.

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet til 1 463 000 til vedlikehold. Dette inkluderer maling av vinduer og balkongdører.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt til kr 173 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Annerudtoppen Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ånnerudtoppen Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ånnerudtoppen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 24. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: LOTBU-ULEMT-QUCDP-NWLJF-HM15X-4FMGH



ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 212 554, KUNDENR. 6983

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	783 360	768 000	783 000	823 000
Ladepunkt		0	2 899	0	0
Andre inntekter	3	3 182	951	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		786 542	771 850	783 000	823 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 618	-5 050	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-82 400	-49 999	-82 400	-82 400
Revisjonshonorar	6	-7 150	-10 938	-11 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-105 175	-102 263	-104 000	-110 000
Konsulenthonorar	7	-58 804	-62 548	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-297 199	-82 152	-220 000	-1 463 000
Forsikringer		-165 384	-135 196	-138 000	-173 000
Energi/fyring		-58 257	-24 990	-30 000	-45 000
Andre driftskostnader	9	-81 696	-113 950	-99 500	-127 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-867 683	-587 085	-757 400	-2 082 900
DRIFTSRESULTAT		-81 141	184 765	25 600	-1 259 900
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 362	7 127	0	0
Finanskostnader	11	-36	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 326	7 127	0	0
ÅRSRESULTAT		-77 814	191 891	25 600	-1 259 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	191 891		
Fra opptjent egenkapital		-77 814	0		



ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 212 554, KUNDENR. 6983
BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler		300	300
SUM ANLEGGSMIDLER		300	300
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	49
Forskuddsbetalte kostnader		6 608	0
Driftskonto OBOS-banken		536 331	513 492
Sparekonto OBOS-banken		1 310 047	1 506 895
Sparekonto OBOS-banken II		200 193	0
SUM OMLØPSMIDLER		2 053 213	2 020 436
SUM EIENDELER		2 053 513	2 020 736
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 920 803	1 998 617
SUM EGENKAPITAL		1 920 803	1 998 617
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 231	14 329
Leverandørgjeld		124 619	7 930
Annen kortsiktig gjeld	12	-140	-140
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 710	22 119
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 053 513	2 020 736
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 02.04.2022
Styret i Ånnerudtoppen Boligsameie

Bjørn Monsen /S/
Line Haugen /S/

Gunnar Magne Fjellhammer /S/ Berit Hagen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	783 360
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	783 360

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Ladeforbruk EL-bil	3 182
SUM ANDRE INNETEKTER	3 182

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 618
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 618

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 82 400.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 150.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 241
Din Mentor	-50 563
SUM KONSULENTHONORAR	-58 804

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-120 300
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165 257
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 642
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-297 199

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 674
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 705
Diverse leiekostnader/leasing	-1 000
Snørydding	-55 750
Andre fremmede tjenester	-110
Trykksaker	-1 396
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kontorkostnader	-2 637
Porto	-1 608
Kontingenter	-6 400
Bank- og kortgebyr	-3 200
Velferdskostnader	-466
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-81 696

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 345
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	17
SUM FINANSINNTEKTER	3 362



NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-36
SUM FINANSKOSTNADER	-36

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	140



5. INNKOMNE FORSLAG

Sak A: Endring av husordensregler (Alminnelig flertall)

Sendt inn av Jan Mejlænder-Larsen:

Nest siste punkt i Husordensreglene foreslås endre til:

Tunhusene/ blokkene:

Det er ikke lov å henge opp bilder, store tepper speil eller annen pynt i gangene hverken i tunhusene eller blokkene hvis ikke alle beboerne er enige.

Styrets innstilling: Styret er enig i forslaget.

Sak B: Endring av vedtekter (2/3-dels flertall)

Sendt inn av Olav Myhr:

På bakgrunn av den solide parkeringskapasiteten hos sameiet og behovet for inntekter til vedlikehold foreslår jeg tilføyelse i vedtektene:

§ 5: Nytt tredje ledd

Styret kan, etter søknad fra seksjonseiere som har behov, leie ut gjesteplass til en sameier dersom det er kapasitet til det. Styret fastsetter en markedsleie som betales til sameiet.

Styrets innstilling: Styret er ikke enig i forslaget da sameiet ikke har flere gjesteplasser enn det som er nødvendig. Det er flere som klager på at biler til beboere og leietagere opptar plassen til gjester som kommer på besøk. Intensjonene med dagens §5 har vært å gjøre det enkelt for gjester å parkere.

Sak C: Angående finansiering av Elbil-lading samt utvendig renovering av byggene i Boligsameiet Annerudtoppen. (Alminnelig flertall)

Sak fremmet av styret:

- Infrastruktur for El-bil lading koster ca. kr 640.000.-
- Renovering av byggene utvendig i 2022 koster ca. kr 900.000.-

Finansieringen av disse to kostnadene foreslås løst på følgende måte:

- Infrastruktur kostnader for El-bil lading koster ca. kr. 10.000.- pr. sameier x 64 sameiere totalt kr. 640.000.- betales i sin helhet av sameiet.
- Renovering av sameiets bygg for kr. 900.000.- i 2022 betales i sin hel av sameiet.

For å finansiere dagens og fremtidens investeringer foreslås at husleien for hver sameier økes med kr. 1.000.- pr. måned fra og med 01.07.22.

Denne husleieøkningen gjør at fremtidig renovering av bygningsmassen samt utskifting av utvendige vinduer og dører i hele sameiet kan finansieres/ delfinansieres om noen år.



SAMEIEVEDTEKTER
FOR
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 22.09.1993 med endringer vedtatt på sameiermøte 30.05.1994, 24.04.1996, 20.11.1996, 20. april 1998, 11. april 2000, 18. april 2001, 1. april 2004, 22.april 2008 og 29. april 2013 , 28. april 2014, 25 april 2016. og senest 24.april 2017. Og 23 april 2018.

§ 1
Innledning

Eiendommen gnr. 8, bnr. 460 er i overenstemmelse med oppdelingsbegjæring av 1. april 1993 delt opp i 64 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i oppdelingsbegjæringen, vedtektene og husordensreglene, er bindende for sameierne.

Forøvrig gjelder reglene i lov om Eierseksjoner av 2017-06-16-65 med ikrafttredelse 1. januar 2018.

§2
Seksjon

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon. Forøvrig har sameierne felles bruksrett til bygninger, tomt og fellesinnretninger.

§3
Disposisjon over utenomhusarealer

Alle utenomhusarealer er fellesareal, dog slik at alle seksjoner i 1. etasje disponerer et areal på 1 meter, regnet fra bygningens vegglinje. Ved seksjonenes utgang på stuesiden disponeres et areal med lik bredde som overliggende veranda samt 1 meter utover overliggende verandas dybde/bredde, dog ikke til hinder for gjennomgang til fellesområder via vinkelen til tunhusene og ikke til hinder for ferdsel rundt husene.

Det disponible areal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Sameierne er forpliktet til å delta i dugnad, på fellesarealene, som bestemmes av styret.

§ 4
Disposisjon over seksjon

Overdragelse av seksjonen kan bare finne sted på de vilkår som er inntatt i disse vedtekter.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestans inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas. Den enkelte sameier har forøvrig full rettslig råderett over sin seksjon.



§ 5

Disposisjon over biloppstillingsplass, boder og garasjer

Hver seksjon disponerer en nummert biloppstillingsplass.

For seksjon 41 til 64 (blokkene) disponeres biloppstillingsplass i fellesgarasje. For seksjon 1 til 40 (tunhusene) disponeres biloppstillingsplass med bod på terreng. På disse plassene står seksjonseier fritt til å sette opp garasje med styrets samtykke for egen regning.

For garasjene utsteder sameiet garasjebevis.

Ytre vedlikehold av boder og garasjer er boligsameiets ansvar.

Overdragelse av garasjer kan bare skje i forbindelse med salg av den seksjon garasjeplassen er knyttet til.

§ 6

Seksjonseierens plikter

Sameierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av sameiermøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter sameiermøtet vanlig ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Styret eller den styret gir fullmakt, har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål.

§ 7

Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten etter godkjenning fra styret. Godkjenning oppnås ved søknad til styret hvor opplysninger om dyret finnes. Søknadsskjema kan fåes fra styret. Det ligger i styrets rett å trekke denne tillatelsen tilbake dersom gjeldende regler ikke overholdes. Dyr skal ikke forlates uten tilsyn på fellesarealet. Det er enhver dyreeiers plikt å se til at ekskrementer ikke bli liggende på fellesområdet.

Gjeldende regler for båndtvang, støy, lufting, renslighet o.l. skal overholdes.

Utover dette gjelder vanlige regler for husdyrhold. Det er ikke tillatt å sette opp innhegninger e.l. se punkt for utearealer.

Eierseksjonslovens § 28 ordensregler om husdyrhold gjelder tilsvarende.

§ 8

Vedlikehold

Vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, herunder indre vedlikehold av utvendige boder og garasjer for tunhusene, påhviler fullt ut for egen regning, den enkelte sameier. For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreningspunktet på fellesledning og inn i seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med boligseksjonens sikringsboks. Ventilasjonsanlegget i hver enkelt seksjon skal til enhver tid være i drift. Reparasjon eller utskiftning av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er boligsameiet ansvarlig for.

Seksjonseieren er ansvarlig for innsiden av dører og vinduer som vender ut mot fellesareal, samt utskiftning av selve vindusruten. Utskiftning og utvendig vedlikehold av vinduer og dører er boligsameiet ansvarlig for. Er



utskiftning og utvendig vedlikehold nødvendig som følge av seksjonseierens forhold, er seksjonseieren ansvarlig også for dette.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi, eller avverge ulemper, er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Alt arbeid som påligger seksjonseieren skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen er sameiets ansvar.

§ 9 Boligsameiets plikter

Boligsameiet skal:

- a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.
- b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører og rom til avbenyttelse for samtlige sameiere.

§ 10 Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.

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

Ved påbygging som krever byggemelding skal byggemeldingen godkjennes og innsendes av styret for den enkelte sameiers regning. Alle kostnader i forbindelse med påbygg skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

Endring av husfarge må besluttes av sameiermøte med 2/3 flertall.

§ 11 Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle utgifter til drift av sameiets bygninger og fellesarealer. Ansvaret for tilstrekkelig forsikring av en enkelte bygning tilligger sameiet ved styret.

Til dekning av fellesutgiftene betaler hver sameier et kostnadsbidrag som fastsettes likt for alle seksjoner. Kostnadsbidrag betales forskuddsvis hver måned. For mye innbetalt kostnadsbidrag overføres til disposisjonsfond.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

Kostnadsbidrag betales forskuddsvis hver måned.

§ 12 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond. Sameiermøte vedtar hvor stort beløp som skal avsettes hvert enkelt år.



§ 13 Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

§ 14 Mislighold

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, konf. Eierseksjonslovens § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis sameier eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av sameiermøtet. Sameieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietager eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en sameier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve sameieren utkastet før seksjonen er solgt. Konferer denne bestemmelses første ledd og Eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er sameiere når den sameier brukeren utleder sin bruksrett fra, samt gis pålegg om salg i henhold til Eierseksjonslovens §38..

§ 15 Sameiermøte er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. april, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært sameiermøte. Innkalling med vedlegg til sameiermøte kan skje elektronisk. Sameiermøte ledes av styrets leder.

Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært sameiermøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer Esl.41. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Ekstraordinært sameiermøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to sameiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

På det ordinære sameiermøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsberetning fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av revisor
6. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen



§ 16 Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som medfører økonomisk ansvar for sameierne utover 5% av årlige fellesutgifter.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonslovens §§ 54 annet led, 60 første ledd og 67 sjette ledd, kreves enstemmighet blandt alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf Esl §§40 og 49.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

§ 17 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder, 3 styremedlemmer og 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år, dog slik at ett styremedlem etter loddtrekning trer ut etter første driftsår. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte varaleder og sekretær.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon, trer han ut av styret. Styret står for forvaltningen av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.



Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmer.

I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter Lov om eierseksjoner, § 49, representerer styret sameierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem og i leders fravær av nestleder og to styremedlemmer, jf Esl § 60, 1.ledd.

§ 18 Forretningsfører

Styret ansetter sameiets forretningsfører.

§ 19 Panterett overfor sameiet,

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført..

§ 20 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens verneting som rette verneting.

§ 21 Vedtektsendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.

§ 22 Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.



Husordensregler for Ånnerudtoppen Boligsameie
Med endringer vedtatt på ordinært sameiermøte 24.04.1996
Sist endret på ordinært sameiermøte 31.05.2021

Husordensreglene pålegger seksjonseierne visse plikter og en viss regulering av deres bruk av leilighetene og boligsameiets fellesområder. Hensikten med husordensreglene er å skape så gode og trivelige forhold som mulig innen boligsameiet i leilighetene, mellom naboer og på utearealene.

Husordensreglene er å oppfatte som en del av vedtektene og skal strengt overholdes.

Bruk av leilighetene

Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Musikkøving tillates ikke etter kl. 20:00 og ikke på søn- og helligdager.

Bruk av bor eller annen støyende redskap, samt bruk av vaskemaskin, tørketromler, sentrifuger, m.m. som er av en slik art at de oppfattes som støyende av naboer, skal ikke anvendes etter kl. 22:00. For musikkundervisning eller annen virksomhet av noe slag skal det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret og alle andre beboere i huset må samtykke.

Seksjonseiere er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Ved installasjon av ovn, peis, ildsted, o.l. skal dette meldes og godkjennes av brannvesen, dette i henhold til gjeldende lover for bruk av ny pipe.

Fett eller kaffegrut som tømmes i vask eller sluk forårsaker forstoppelse. Til WC må bare brukes klosettpapir. Uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang i mellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at ledninger og rør ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming, o.l., er seksjonseier ansvarlig for, også overfor andre eierseksjoner.

Hvis rør springer og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surses et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. Seksjonseier er ansvarlig for å hindre vannskader på egen og andres leiligheter, samt utbedre skaden så raskt det lar seg gjøre. Seksjonseier er ansvarlig for vannskader som oppstår ved feilaktig bruk av våtrom. Dette skadeansvar gjelder egen såvel som tilhørende eierseksjoner.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann. Sørg for fri tilgang til alle koblingsbokser.

Lufting av leilighetene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å luften gjennom døren til oppgangen.

Det er forbudt å riste tepper, klær o.l. fra verandaer, svalganger, vinduer, o.l. Det må ikke tilkobles tørketrommel til lufteanlegget.



Trappeoppgangene/svalganger

Innvendige trapper og gulv vaskes minst en gang pr. uke. Utgangsdøren hører med til oppgangen. Vegger og vinduer i oppgangen vaskes en gang i måneden eller oftere hvis det er påkrevet.

Beboerne blir seg imellom enig om vaskeordning. Hvis noen er uskikket eller av annen grunn ikke kan utføre arbeidet, må det stilles vikar.

Barnevogner, sportsvogner, trehjuls sykkel, kjelker, ski, akebrett, o.l. kan ikke tillates plassert i trappeoppgangene. Trappeoppgangene, tun og svalganger må ikke benyttes på en slik måte at andre blir sjenert eller at bygningen påføres skader/endringer.

Påse at barna ikke rabler, skriver eller på annen måte kliner til vegger og gulv i trappeoppganger, svalganger, garasjer, boder og vegger generelt. Alle er behjelpelig med å holde det ryddig og pent.

Vask vegger når det er behov for det.

Husene skal vaskes ved dugnad.

Søppel

Søppel pakkes slik at det ikke oppstår sjenerende lukt og disse skal ikke pakkes så fulle at de står åpne. Søppelkasser settes slik at de ikke sjenerer for naboer. Hvert hus avtaler seg i mellom plassering av søppelsekker. Disse kan ikke stå i innvendig gang eller på svalgang.

Garasjer, fellesboder, boder

Fellesboder må ikke brukes til lagring utover sykler, sparkstøttinger, ski, barnevogner, o.l. Bensin, brannfarlige/giftige væsker, propan, etc. må ikke lagres her. Tobakksrøking og bruk av åpen ild i fellesrom og garasjer er forbudt. Barn har ikke lov til å oppholde seg i fellesgarasjen uten i følge med en voksen. Påse at fellesgarasjen alltid er låst.

Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde dyr uten etter godkjenning fra styret. Styret vil som gjeldende regel alltid gi tillatelse til husdyrhold, såfremt regler for båndtvang, lufting, renslighet, støy, o.l. blir overholdt.

Dette vil ligge i styrets rett å trekke denne tillatelsen tilbake, ved gjentatte brudd på reglene.

Utover dette gjelder vanlige lover for husdyrhold. Det er ikke lov å sette opp innhengninger, m.m. se pkt. for utearealene.



Utearealene

Vær med på å verne om vegetasjon og beplantning. Lær barna at det ikke skal brytes kvister eller gjøres annen skade på omgivelsene. Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir laget snarveier utenom disse.

Felling av trær/rydding må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd og kommunegartneren har gitt sin tillatelse. Det er tillatt for barna å leke på plenene, men dette bør unngås den første tiden etter snøsmeltingen og etter beplantning.

Bruk av utearealene skal ikke skje slik at det er til unødvendig sjenanse for beboerne. Som regel vil området umiddelbart rundt vinduer, verandaer og utgangsdører, være forbeholdt den enkelte beboer, dog innen rimlighetens grenser, rett under overliggende veranda, samt 1 meter fra husvegg. Unntaket er at det skal være gjennomgang til fellesområdet via vinkelen i tunhusene. Det er ikke lov å gjerde inn områder med gjerde, busker, o.l. uten at det er vedtatt av sameiet og det aktuelle området ikke innbefatter fellesareal som lekeplass, gangstier, o.l.

Kjøretøy

Sykler og lignende skal parkeres på de opparbeidede plasser (boder, garasjer, fellesboder, o.l.), for dette og ikke hensettes ved innganger, mot vegger, etc. Mopeder, motorsykler, o.l. kan kun parkeres på parkeringsplassene.

Biler skal parkeres på tildelt plass i garasjer, carport eller foran boder - ikke langs veiene, på snuplasser eller på gjesteparkeringen. Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester. Et kort opphold for av- og pålessing eller av- og påstigning må rimligvis tillates. Kjør særdeles hensynsfullt på boligsameiets område.

Besøkende biler bør rette seg etter ovennevnte regler for kjøring og parkering. Buss, lastebil, campingvogn, båt og avskiltede biler må ikke plasseres på boligsameiets område. Disse vil i tilfelle bli fjernet for vedkommende eiers regning.

Tunhusene

Det er ikke lov å henge opp bilder, store tepper speil eller annet pynt i gangene i tunhusene.

Diverse

Oppsetting av flaggstenger, innhengning, markiser eller noen form for endringer av fasader eller terrenget rundt, er ikke tillatt uten styrets tillatelse. Dette gjelder også endring av farger på alle utvendige fasader, tak, garasjer, boder, o.l. Slike endringer skal skje etter en felles plan for hele området.



6 Valg av tillitsvalgte

STYRET INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder Bjørn Monsen er ikke på valg

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Line Haugen

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Berit Hagen

Gunnar Fjellhammer

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Margit Moen

Silje Christine Bugge



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan treffes på epost aannerudtoppen@styrommet.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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82658301. 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.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



6983 Annerudtoppen Boligsameie

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.