



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.04.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

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, 23.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 733 739	1 726 944
Sum inntekter		1 733 739	1 726 944
Kostnader			
Lønnskostnad		182 560	91 280
Annen driftskostnad		1 666 952	1 802 377
Sum kostnader		1 849 512	1 893 657
Driftsresultat		-115 773	-166 713
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 803	5 440
Sum finansinntekter		2 803	5 440
Annen finanskostnad		154	
Sum finanskostnader		154	0
Netto finans		2 649	5 440
Ordinært resultat før skattekostnad		-113 125	-161 273
Ordinært resultat etter skattekostnad		-113 125	-161 273
Årsresultat		-113 125	-161 273
Totalresultat		-113 125	-161 273
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-113 125	-161 273
Sum overføringer og disponeringer		-113 125	-161 273



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 792	
Andre fordringer		387 445	232 406
Sum fordringer		396 237	232 406
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		521 150	891 295
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		521 150	891 295
Sum omløpsmidler		917 387	1 123 700
SUM EIENDELER		917 387	1 123 700

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		772 137	885 261
Sum opptjent egenkapital		772 137	885 261
Sum egenkapital		772 137	885 261
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		138 911	215 825
Annen kortsiktig gjeld		6 340	22 614
Sum kortsiktig gjeld		145 251	238 439
Sum gjeld		145 251	238 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		917 387	1 123 700



Til seksjonseierne i Åstadryggen Sameie

Velkommen til årsmøte, 12. april 2018 kl. 18 på Åstad gård.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Åstadryggen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Åstadryggen Sameie
avholdes 12. april 2018 kl. 18:00 på Åstad gård.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
- C) Valg av valgkomité
- D) Valg av andre utvalg/komiteer

Sandvika, 20/3.2018
Styret i Åstadryggen Sameie

Bjørn Tore Hovind/s/ Bjørnar Carlsen/s/ Owe Martin Floeng/s/ Iren Westrum/s/

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



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Tore Hovind	2017-2019	Åstadryggen 7
Styremedlem	Bjørnar Carlsen	2016-2018	Åstadryggen 9
Styremedlem	Owe Martin Floeng	2017-2019	Åstadryggen 9
Styremedlem	Iren Westrum	2016-2018	Åstadryggen 7
Varamedlem	Alf Furuseth	2016-2018	Åstadryggen 9
Varamedlem	Fanny Amsrud Sprovin	2016-2018	Åstadryggen 9

Valgkomiteen

Laila Berle	Åstadryggen 9
Toril Gylterud	Åstadryggen 9

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

Generelle opplysninger om Åstadryggen Sameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

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

Åstadryggen 7
Åstadryggen 9

Gårds- og bruksnummer :
35 60

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Åstadryggen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. <Vår kontaktperson i OBOS Eiendomsforvaltning er Hilde Westernes. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 1 733 739.

Dette er kr 6 795 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak etterfakturert parkeringsleie.

Andre inntekter består av parkeringsleie og rydding i reskontro felleskostnader.

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 1 849 512.

Dette er kr 344 687 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulenthonorar og drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 113 125 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 er kr 772 137.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold Budsjettet med faste kostnader til drift av utomhus områder og bygninger generelt samt etablering av opplegg for ladning av el.biler.

Kommunale avgifter i Asker kommune, renovasjonsavgiften øker ikke ifølge kommunebudsjettet for 2018.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2017.

**Forsikring**

Forsikringspremien for 2018 er redusert med ca. kr. 15 000. Premieendringen er en følge at sameiet har byttet fra TRYG til NEMI forsikring.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.juni 2018. Bakgrunn i økningen er prisstigning og økte kostnader i sameiet. Vi må også se fremover og bygge opp ekstrakapital for fremtidig vedlikehold.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Åstadryggen

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Åstadryggens årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 20. mars 2018
BDO AS



7061 - ÅSTADRYGGEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 714 944	1 714 944	1 913 000	1 674 000
Andre inntekter	3	18 795	12 000	0	268 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 733 739	1 726 944	1 913 000	1 942 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 560	-11 280	-24 500	-24 500
Styrehonorar	5	-160 000	-80 000	-160 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 235	-11 708	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-91 403	-88 978	-91 000	-95 000
Konsulenthonorar	7	-38 688	-58 443	-120 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-454 550	-631 780	-545 000	-815 000
Forsikringer		-109 410	-88 362	-92 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-309 853	-276 803	-302 700	-320 000
Parkeringsplasser		-2 000	-2 000	-2 000	-2 000
Energi/fyring	10	-256 071	-258 021	-450 000	-100 000
Kabel-/TV-anlegg		-147 234	-126 564	-130 000	-165 200
Andre driftskostnader	11	-248 509	-259 719	-264 000	-269 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 849 512	-1 893 657	-2 194 200	-2 093 800
DRIFTSRESULTAT		-115 773	-166 713	-281 200	-151 800
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 803	5 440	0	0
Finanskostnader	13	-154	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 649	5 440	0	0
ÅRSRESULTAT		-113 125	-161 273	-281 200	-151 800
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-113 125	-161 273		



7061 - ÅSTADRYGGEN SAMEIE

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 626	3 857
Kundefordringer		8 792	0
Kortsiktige fordringer	14	131 235	40 949
Energiavregning	15	250 584	187 600
Driftskonto OBOS-banken		261 308	283 719
Sparekonto OBOS-banken		259 842	607 575
SUM OMLØPSMIDLER		917 387	1 123 700
SUM EIENDELER		917 387	1 123 700
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		772 137	885 261
SUM EGENKAPITAL		772 137	885 261
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 340	21 114
Leverandørgjeld		138 911	215 825
Annen kortsiktig gjeld		0	1 500
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 251	238 439
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		917 387	1 123 700
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandvika, 20/3.2018,

STYRET I ÅSTADRYGGEN SAMEIE

Bjørn Tore Hovind/s/

Bjørnar Carlsen/s/

Ove Martin Floeng/s/

Iren Westrum/s/

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

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	94 800
Felleskostnader	1 459 872
Bredbånd	75 684
Kabel-TV	84 588
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 714 944

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	18 000
Korrigeringer på reskonto	795
SUM ANDRE INNETEKTER	18 795

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

Arbeidsgiveravgift	-22 560
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 560

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 2016/2017, og er på kr 160 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 194, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 235.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-16 456
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 232
SUM KONSULENTHONORAR	-38 688

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-20 242
Drift/vedlikehold VVS	-12 193
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-220 811
Drift/vedlikehold heisanlegg	-99 386
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-12 324
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 228
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 190
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 176
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-454 550

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-178 825
Renovasjonsavgift	-131 028
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-309 853

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Strøm felles 2017	-99 572
Strøm og gass 2016, ikke avregnet	-156 499
SUM ENERGI / FYRING	-256 071

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 100
Container	-3 976
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 676
Driftsmateriell	-1 165
Lyspærer og sikringer	-4 800
Vaktmestertjenester	-100 578
Renhold ved firmaer	-67 311
Snørydding/gressklipping	-31 722
Andre fremmede tjenester	-17 692
Trykksaker	-1 647
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 194
Andre kontorkostnader	-46
Porto	-2 974
Bank- og kortgebyr	-2 629
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-248 509

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	482
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 267
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	54
SUM FINANSINNTEKTER	2 803

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-154
SUM FINANSKOSTNADER	-154

NOTE: 14**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	131 235
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	131 235

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-197 616
----------------------------------	----------

SUM INNETEKTER	-197 616
-----------------------	-----------------

KOSTNADER

Gass	84 643
------	--------

Strøm	363 557
-------	---------

SUM KOSTNADER	448 200
----------------------	----------------

SUM ENERGIAVREGNING	250 584
----------------------------	----------------

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

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



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til styret foreslås utbetalt med kr 110 000 for styreperioden 2017/2018 i henhold til budsjett for 2018.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Liv Østraat Åstadryggen 7

Bjørn Carlsen Åstadryggen 9

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Owe Martin Floeng, Åstadryggen 9

B. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. Alf Furuseth Åstadryggen 9

2. Fanny Sporvind Åstadryggen 9

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Sofie Riisnæs Åstadryggen 9

Arvtager etter Toril Gylterud blir presentert på årsmøtet.

I valgkomiteen for Åstadryggen Sameie

Laila Berle
Toril Gylterud



Orientering om sameiets drift

Styret

Styrets arbeid mars 2017 – mars 2018

- Ringerklokker byttet ut.
- Inngått avtale med ny gassleverandør og fulgt opp gasskontroll og vannavlesning.
- Jobbet videre med søknad om trefelling opp imot kommune og Veidekke.
- Fulgt opp reklamasjonsarbeid utvendig.
- Videre oppfølging med advokat om reklamasjon vannlekkasje i garasje.
- Utarbeidet ny HMS-plan og risikovurdering.
- Sjekket alle brannslanger i fellesareal, samt informert sameiere om dere ansvar i egne leiligheter vedrørende brannutstyr.
- Kontinuerlig fulgt opp feilparkeringer på gjesteplasser.
- Byttet forsikringselskap.
- Kjøpt inn blomster og blomsterkasser til inngangspartiene.
- Ukentlig oppfølging med vaktmester om løpende vedlikehold.
- Oppfølging av vedlikeholdsavtaler.
- Oppfølging av gartner vedrørende grøntanlegg.
- Utskifting av rosebusker samt nyplanting av hvit Bjørkespirea.
- Kontinuerlig vedlikeholdsarbeid på «småting».

Vaktmestertjeneste

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

Vedlikehold av grøntarealer

Asker og Bærum Vaktmesterkompani

Nøkler/skilt

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING med polisenummer 2903520. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret; aastadryggen@styrerommet.no. Styret melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er



sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016 Vannmålere skiftet ut i alle seksjoner



**VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
ÅSTADRYGGEN**

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

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

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

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

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

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

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

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

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

Sameiet er basert på brøkdeler som svarer til den enkelte seksjons bruksareal (ekskl. evt. tilleggsdeler, boder, terrasser, balkonger og parkeringsplasser), slik det er fastsatt i begjæring om seksjonering med vedheftede tegninger.

Parkeringsplasser er ved seksjoneringen søkt tillagt seksjonene som tilleggsareal. Det tas forbehold om kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen. Dersom parkeringsplassene ikke blir seksjonert som tilleggsareal, vil kjøpte parkeringsplasser sikres på annen måte, eksempelvis gjennom vedtekter eller på annen hensiktsmessig måte. Utbygger forbeholder seg retten til å selge og eller leie ut usolgte p-plasser pr tinglysning av seksjoneringsbegjæringen.

Det er opparbeidet 13 gjesteplasser på sameiets utomhusareal. Disse vil være til felles benyttelse.



§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

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

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

§ 4

Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann- og avløpsledninger samt ledninger for tilførsel av gass, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, balkonger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det daglige vedlikehold, herunder tilsyns- og sneryddingsansvar, av balkonger/terrasser er seksjonseiers ansvar uavhengig av om balkongene/terrassene er seksjonert som tilleggsareal eller som del av seksjon.

Ved bruk av sameiets forsikring plikter den enkelte å dekke forsikringens egenandel i tilfeller der skaden har sin årsak i seksjonens leilighet og omfattes av seksjonseiers aktsomhet og vedlikeholdsplikt.

§ 5

Vedlikeholdsfond

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

§ 6

Registrering av sameiere

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

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av



sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

Styrets kompetanse

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

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

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

§ 9

Om styremøtet

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

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

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

§ 10

Sameiermøtet

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

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

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

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



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

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

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

§ 12

Møteledelse og innkalling

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

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

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

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

§ 13

Om sameiermøtet

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



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

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

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

§ 14

Revisjon og regnskap

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

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35.)

§ 15

Forretningsfører

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

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

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

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

§ 16

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Advarsel kan gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 17

Fravikelse

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

§ 18

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

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

§ 19

Endringer i vedtektene

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

§ 20

Habilitetsregler for sameiermøte og styre

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

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

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.