



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 187 878
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Linh Trinh
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 657 206	4 535 686
Sum inntekter		4 657 206	4 535 686
Kostnader			
Lønnskostnad		165 150	136 920
Annen driftskostnad		3 672 393	2 777 444
Sum kostnader		3 837 543	2 914 364
Driftsresultat		819 663	1 621 322
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		61 357	56 054
Sum finansinntekter		61 357	56 054
Annen finanskostnad		332 694	404 859
Sum finanskostnader		332 694	404 859
Netto finans		-271 337	-348 805
Ordinært resultat før skattekostnad		548 325	1 272 516
Ordinært resultat etter skattekostnad		548 325	1 272 516
Årsresultat		548 325	1 272 516
Totalresultat		548 325	1 272 516
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		548 325	1 272 516
Sum overføringer og disponeringer		548 325	1 272 516



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		164 326	614 612
Sum fordringer		164 326	614 612
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 130 087	1 993 279
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 130 087	1 993 279
Sum omløpsmidler		2 294 412	2 607 891
SUM EIENDELER		2 294 412	2 607 891

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 982 952	8 531 277
Sum opptjent egenkapital		-7 982 952	-8 531 277
Sum egenkapital		-7 982 952	-8 531 277
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 114 251	10 450 235
Sum annen langsiktig gjeld		10 114 251	10 450 235
Sum langsiktig gjeld		10 114 251	10 450 235
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 603	2 261
Leverandørgjeld		74 867	638 566
Annen kortsiktig gjeld		86 643	48 106
Sum kortsiktig gjeld		163 113	688 933
Sum gjeld		10 277 364	11 139 168
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 294 412	2 607 891



Årsmøte 2021

Belsetveien Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 30. april 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Belsetveien Boligsameie. Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 30. april kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5830>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Belsetveien Boligsameie

Svein Ihlen

Magne Aasheim

Brita Holberg Beichmann

Lise Gundersen

Nina Sandberg



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Brita Beichman er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. 5830 årsrapport til styrerommet.pdf



Til seksjonseierne i Belsetveien Boligsameie

Velkommen til digitalt årsmøte, 22. april med mulighet for analog stemmegiving

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Belsetveien 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.

Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Belsetveien Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22. april 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager til 30. april kl 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes 22. april og er åpent for avstemming i 8 dager

Selskapsnummer: 5830 **Selskapsnavn** Belsetveien Boligsameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Brita Beichmann velges som protokollvitne

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 150 000

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal velges 2 styremedlemmer, og 4 varamedlemmer.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Brita Beichmann	
Styremedlem	Sveinung Wold	
Varamedlem	Knut Jensen	
Varamedlem	Jan Erik Holte	
Varamedlem	Elisabeth Ihlen	
Varamedlem	Finn Egil Ryen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Leveres hverdag mellom kl. 18-20.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Svein Ihlen	2020-2022	Belsetveien 88
Nestleder	Magne Aasheim	2020-2022	Belsetveien 86
Styremedlem	Brita Holberg Beichmann	2019-2021	Belsetveien 78
Styremedlem	Lise Gundersen	2019-2021	Belsetveien 73
Styremedlem	Nina Sandberg	2020-2022	Belsetveien 86
Varamedlem	Jan Erik Holte	2020-2021	Belsetveien 81
Varamedlem	Knut Eilif Jenssen	2020-2021	Belsetveien 86
Varamedlem	Anette-Karoline S Stensrud	2020-2021	Belsetveien 78
Varamedlem	Sveinung Wold	2020-2021	Belsetveien 79

Styrets medlemmer består i dag av 3 kvinner og 2 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Belsetveien Boligsameie

Sameiet består av 108 seksjoner.

Belsetveien Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990187878, og ligger i BÆRUM kommune med følgende adresse:

Belsetveien 73
Belsetveien 75
Belsetveien 78
Belsetveien 79
Belsetveien 80
Belsetveien 81
Belsetveien 82
Belsetveien 86
Belsetveien 88

Gårds- og bruksnummer:

94 310

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.

Belsetveien 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 BDO AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **4 657 206**.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **3 837 543**.

Resultat

Årets resultat på kr **548 325** fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **2 131 299**.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 835 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i BÆRUM kommune

Det er lagt inn en generell prisøkning for kommunale avgifter.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Belsetveien Boligsameie.

Lån

Belsetveien Boligsameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på endrede felleskostnader med 3% for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Belsetveien Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Belsetveien Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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 identifisert ovenfor 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, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkket: EEXBO-SZQQL-LZAJ-04Y45-SEZNX-5W2X2



PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-24 22:12:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: EEXBO-SZQQL-LZAAJ-04Y45-SE2NX-5W2X2

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

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

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



BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 187 878, KUNDENR. 5830

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 559 087	4 435 130	4 559 000	4 665 000
Andre inntekter	3	98 119	100 556	93 000	166 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 657 206	4 535 686	4 652 000	4 831 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 150	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-13 005	-10 176	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-149 778	-145 555	-149 900	-152 000
Konsulenthonorar	7	-11 550	-15 805	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 038 253	-225 930	-825 000	-835 000
Forsikringer		-461 341	-389 559	-409 000	-475 000
Kommunale avgifter	9	-744 809	-672 893	-739 000	-767 000
Energi/fyring		-277 213	-303 008	-450 000	-450 000
TV-anlegg/bredbånd		-603 381	-571 220	-588 400	-625 000
Andre driftskostnader	10	-373 064	-443 298	-482 000	-434 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 837 543	-2 914 364	-3 829 300	-3 926 000
DRIFTSRESULTAT		819 663	1 621 322	822 700	905 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	61 357	56 054	0	0
Finanskostnader	12	-332 694	-404 859	-432 000	-289 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-271 337	-348 805	-432 000	-289 000
ÅRSRESULTAT		548 325	1 272 516	390 700	616 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		548 325	1 272 516		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		9 132	6 976
Forskuddsbetalte kostnader		155 194	607 636
Driftskonto OBOS-banken		469 243	240 434
Sparekonto OBOS-banken		1 660 844	1 752 846
SUM OMLØPSMIDLER		2 294 412	2 607 891
SUM EIENDELER		2 294 412	2 607 891
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-7 982 952	-8 531 277
SUM EGENKAPITAL		-7 982 952	-8 531 277
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	10 114 251	10 450 235
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 114 251	10 450 235
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 367	48 106
Leverandørgjeld		74 867	638 566
Påløpte renter		1 603	2 261
Annen kortsiktig gjeld	15	38 276	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 113	688 933
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 294 412	2 607 891
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 23.03.2021
Styret i Belsetveien Boligsameie

Svein Ihlen/s/
Nina Sandberg/s/

Brita Holberg Beichmann/s/
Magne Aasheim/s/

Lise Gundersen/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 549 967
Garasje	9 120
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 559 087

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	98 040
Korrigeringer på reskontro	79
SUM ANDRE INNETEKTER	98 119

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

Arbeidsgiveravgift	-21 150
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	6 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 150

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 150 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 005.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 550
SUM KONSULENTHONORAR	-11 550

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ørnulf Wiig Installasjon AS, ladeanlegg for elbil	-832 799
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-832 799
Drift/vedlikehold bygninger	-37 634
Drift/vedlikehold VVS	-38 493
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-43 562
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-24 472
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 267
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 401
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 038 253

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-400 613
Avløpsavgift	0
Renovasjonsavgift	-344 196
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-744 809

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

Driftsmateriell	-2 647
Lyspærer og sikringer	-2 063
Vaktmestertjenester	-212 271
Renhold ved firmaer	-97 464
Snørydding	-13 150
Andre fremmede tjenester	-560
Kontor- og datarekvisita	-12 436
Trykksaker	-1 818
Telefon, annet	-6 790
Porto	-9 984
Bank- og kortgebyr	-4 335
Velferdskostnader	-9 545
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-373 064

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	113
Renter av sparekonto i OBOS-banken	7 998
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	686
Kundeutbytte fra Gjensidige	52 560
SUM FINANSINTEKTER	61 357

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-332 694
SUM FINANSKOSTNADER	-332 694

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,90 %. Løpetiden er 29 år.

	-17 000 000	
Nedbetalt tidligere	6 549 765	
Nedbetalt i år	335 984	
		-10 114 251
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 114 251

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning strøm desember

-38 276

Gebyrer

0

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-38 276**



GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til det sittende styret på kr 150 000 for perioden 2020/2021 i henhold til budsjett 2021.

VALG AV TILLITSVALGTE

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Brita Beichmnan Belsetveien78

Sveinung Wold Belsetveien79

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Knut Jensen Belsetveien 78

2. Jan Erik Holte Belsetveien 81

3. Elisabeth Ihlen Belsetveien 73

4. Finn Egil Ryen Belsetveien 88



STYRETS ARBEID 2020

YTRE MILJØ

Etter styrets oppfatning driver boligsameiet ingen aktiviteter som forurensar det ytre miljø.

STYREMØTE

Det har vært avholdt i 2020, 3 styremøter hvor 31 saker har vært behandlet. På grunn av har Corona 19 har styrearbeid foregått med telefon møter.

BEBOERMØTE

Det har ikke vært avholdt et beboermøte i perioden.

OPPGANGSMØTE

Det har ikke vært holt oppgangsmøter i perioden

STYREHONORARET

Det ordinære styrehonoraret er foreslått til kr. 150 000,-. Styrehonoraret fastsettes av sameiet i etterkant av hver styreperiode.

DIVERSE

Julegranen

Innkjøp av juletre ble utført av Ajour i år.

Julegranen ble tent i år uten Olsen Banden på grunn av Corona 19

Naboklager

Ingen klager i 2019

Belset hobbyklubb

Det er innredet et hobbyverksted med en del utstyr i tilknytting til bod området under Belsetveien 81. lokalet disponeres av hobbyklubben. Klubben er åpen for alle beboere i sameiet. Styrets kontakt person er Knut Elif Jenssen, Belsetveien 86. Hobbyklubben har 19

medlemmer.

Gjennomført arbeid av hobbyklubben.

Styret vil nok en gang takke hobbyklubben for vel utført arbeid i 20

Bilkjøring og parkering utenfor blokkene.

I henhold til sameiets regler er det ikke tillat å kjøre bil på veien foran blokkene. Det er imidlertid anledning til å kjøre til døren med bevegelseshemmede personer, med møbler, tung reisebagasje eller andre tunge gjenstander. Dette gjelder også for håndverkere som står for oppussing av leiligheter i sameiet. Da er det en forutsetning at bilen fjernes umiddelbart, og ikke parkere på gangveien. Seksjonseierne er ansvarlig for at leieboer, familiemedlemmer, venner og bekjente kjenner og respektere sameiets regler.

Hundehold og forsøpling

Styret henviser til Sameiets Husordensregler § 8.

Hundeeiere bes respektere ovennevnte Husordensregel ved og luften hunder i god avstand fra blokkenes inngangsparti, samt fjerne ekskrementer etter sine dyr. Det er et irritasjonsmoment for alle beboere at noen inngangspartier er forsøplet av hundeeskrementer. Når den ene papir konteiner er full kan man bruke den andre som ikke er full.

For øvrig synes det som om området i større grad forsøples av at det kastes blant annet sigarettneiper – tomme sigarettpakker, sjokoladepapir og annet søppel rett på bakken. Styret ser med uvilje på dette, og ber alle om å ha omtanke for vårt uteområde.

UTFØRT ARBEID I 2020

Det har blitt lagt opp til lading av el. biler i garasjene.

Plenklipping

Dette ble utført av Ajour Eiendomsdrift.

Snøbrøyting og sandstrøing

Dette ble utført av Ajour Eiendomsdrift.

Andre arbeider.

Ajour Eiendomsdrift har vært brukt til en rekke mindre vedlikeholdsoppgaver på sameiets område. Det har blant annet dreid seg om grøntanlegg mellom blokkene og ellers på eiendommen. Ajour har rengjort søppelkasser, rengjort garasjer, vårfeing av gangveier og parkeringsplasser.

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.

**Nøkler/skilt**

Skilt til ringeklokke og postkasse kan fås hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57717335. 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl. LOS) på vegne av selskapene. Belsetveien Boligsameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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**

2018 - 2018	Asfaltering	Asfaltering av parkeringsplass og innkjørsel til garasje
2016 - 2016	Vinylbelegg og maling	Gjennomført i samtlige oppganger i sameiet
2015 - 2015	Male arbeid	Alle endevegger og mur
2014 - 2014	Vedlikehold	Ny membran på blokk 78-82. Ny plen foran blokk 73-75.
2013 - 2013	Male arbeid	Balkongkaser, vegger veranda og vegger inngangsparti.
2012 - 2012	Endevegger og vegger inngangsparti malt	
2011 - 2011	Diverse vedlikehold	Skiftet utvendig panel. Nye verandadører og vinduer. Etterisolering leilighetene.
2010 - 2010	Verandadekkene	August 2010. Verandadekkene er nå reparert i blokk 78-82.
2009 - 2009	Gesimser	Ny beslag på gesimsene på alle blokkene.

VEDTEKTER

for

Belsetveien Boligsameie, org. nr. 990 187 878

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 7.mai 2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 17.04.2012

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Belsetveien Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 22.06.90.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 108 boligseksjoner på eiendommen gnr. 94, bnr. 310 i Bærum kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Nummerert bod
- Nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget (der det fremgår av skjøtet).

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



1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

2-2 Godkjenning av leier

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt. Eier plikter å oversende styret og forretningsfører kopi av utleiekontrakten samt opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, og varigheten av denne.

(4) Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie. Garasje plass kan ikke leies ut til personer som ikke disponerer boligseksjon i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flis legging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.



Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Parkeringsplasser

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til en nummerert biloppstillingsplass i garasjeanlegget dersom dette fremgår av skjøtet.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

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

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer og verandadører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og verandadører til bolig. Døren inn til den enkelte seksjon er seksjonseiers ansvar og vedlikeholdes av denne. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer og verandadører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Boligsameiet betaler kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene, samt forretningsførsel. Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Videre betaler boligsameiet alle kostnader til drift og vedlikehold av garasjeanleggene, unntatt sikringsportene og/eller andre egne installasjoner.

Den enkelte sameier skal betale et månedlig å kontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. For lite innbetalt felleskostnader dekkes av disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av boligsameiets styre, med basis i følgende fordelingsnøkkel:

50% fordeles likt på hver seksjon. 50% fordeles etter sameiebrøken (boligens areal).

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad, og innbetalingene skal følge samme brøk som beskrevet i § 6-1 (1).

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

Som sikkerhet for oppfyllelse av seksjonseierens forpliktelser etter nærværende vedtekter, forbeholder boligsameiet seg panterett med kr 30.000,- i hver seksjon samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Denne panterett er uten opptrinnsrett. Sameiet v/forretningsføreren forplikter til å vike prioritet for inntil 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler. Videre har sameiet ytterligere panterett med kr. 15.000,- i hver seksjon, samt i tilfelle bygningens assurance-/erstatningssum. Panteretten er tinglyst på hver seksjon. Denne panterett har opptrinnsrett etter Husbanken.

Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon.

Seksjonseieren kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

Seksjonseieren forplikter seg hvert 10. år første gang pr. 01.02.2001 å medvirke til regulering og tinglysing av den ovennevnte panterett, i samsvar med konsumprisindeksen. Utgangspunktet for indeksavlesning er avlesning pr. 01.02.1991.



6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 4 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
 - behandle styrets årsberetning/årsrapport
 - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
 - velge styremedlemmer
 - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet



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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.



11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDEN FOR BELSETVEIEN BOLIGSAMEIE

(Vedtatt på sameiermøtet 21.03.94)

(Med endring på ordinært sameiermøte 28. mars 1996, 20. mars 1997, 26. mars 1998, 23. mars 1999, 29. mars 2001, 9. april 2002, 12. mai 2003, og 22. april 2009.)

MÅL

Husordensreglene har som mål å skape gode naboforhold innen sameiet, ref. Kardemmebyloven: "Man skal ikke plage andre, bare være god og snill, og ellers kan man gjøre (nesten) som man vil".

GYLDIGHET

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leilighetene.

Meldinger fra styret til beboerne vedrørende endringer eller tillegg til husordensreglene er å betrakte som midlertidige og som vedtas endelig med 2/3 flertall på følgende sameiermøte.

§ 1

Hvert husnummer velger en kontaktperson som styret kan kommunisere med. Kontaktpersonen utpekes for ett år av gangen og fungerer som "tillitsvalgt" for oppgangen.

Ingen installasjoner som krever festeanordninger i form av skruer, bolter, lim eller lignende kan monteres på terrassegulv, betongvegger eller himlinger uten at dette på forhånd er klarert med styret (p.g.a. fare for å kortslutte det katodiske anlegget).

Det kan ikke legges fast gulvbelegg som fliser eller lignende på terrassene. Tredekke, matter eller kunstgress kan legges ut, men skal også forhåndsmeldes til styret.

Vær generelt forsiktig slik at det vanntette belegget på terrassegulvet ikke blir punktert. Bruk ikke møbler med skarpe ben som kan skjære seg ned i belegget, og vis aktsomhet hvis det er nødvendig å rydde snø.

Skader som skyldes brudd på disse bestemmelsene kan føre til erstatningsansvar. Begrensningen på terrassegulvene gjelder ikke terrassene på bakkeplan.

§ 2

Motorsykkelkjøring og mopedkjøring på gangvei foran terrassene er ikke tillatt. Bilkjøring skal bare være tillatt for syketransport, invalidetransport og nødvendig varetransport. Parkering på gangvei er ikke tillatt.

§ 3

Det henstilles til beboerne om å bruke sunn fornuft, hensyn og toleranse når det gjelder vanntapping, høylydt tale, bruk av radio, TV, musikkanlegg, banking, musikkinstrumenter etc. Det skal være nattero mellom kl. 23:00 og kl. 07:00. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskaplighet etter kl. 23:00, skal de berørte naboer varsles på forhand. Musikkinstrumenter hvor lyden også forplanter seg i gulv, (som piano), skal settes på lyddempere. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt.

Utendørs eller innendørs arbeid som forårsaker støy må ikke foretas på søn- eller helligdager eller på virkedager før kl. 08:00 eller etter kl. 20:00.

§ 4

Det er bare tillatt å stille bil, motorsykel og sykkel i garasje. Lagring av løsøre på egen garasjeplass er ikke tillatt, med unntak av dekk som det er tillatt å lagre på fastmontert veggstativ. Styret skal på forhånd godkjenne både veggstativ og plassering under forutsetning av at det ikke er i strid med brannforskriftene. Billhengere kan oppbevares på egen parkeringsplass dersom de ikke er til sjenanse for andre garasjebrukere. Det er en forutsetning at en bil på samme parkeringsplass kan kjøres så langt inn at bilen ikke stikker utenfor skillemurene som deler garasjeseksjonene. Lagring av løsøre er ikke tillatt. Unødvendig oppstarting av bil i garasjeanleggene er forbudt av hensyn til faren for kulløsforgiftning. Bilvask og bilreparasjoner er ikke tillatt i garasjeanlegg. Røking i garasjen er ikke tillatt. Garasjeplassen skal holdes ryddig av de respektive bileiere. Hensatte gjenstander kan fjernes for eiers regning. Garasjeanlegget tillates ikke brukt som oppholdssted og lekeplass. Skader påført garasjeanlegget, bekostes av den enkelte beboer.

Boder i tilknytning til garasjen skal holdes avlåst. Gjenstander plassert utenfor bodene eller i ulåste boder, kan fjernes av sameiet.

§ 5

Sykler, kjelker, sparkstøttinger og lignende må ikke stå i trappeoppganger. Barnevogner kan parkeres i trappegangene. Beboere som setter fra seg barnevogner regelmessig, bør hjelpe til med renhold i første etasje.

§ 6

La ikke barna leke eller oppholde seg i trappeoppgangene eller garasjer og påse at de ikke rabler på veggene eller på annen måte gjør skade på boligsameiets eiendom.



§ 7

Det er ikke tillatt å ha motoriserte vifter som trekker luft fra leilighetene ut i de felles luftekanalene. Styret kan, når man finner dette nødvendig, inspisere leiligheter for å påse at dette forbudet ikke blir brutt. Ingen beboer kan nekte en slik inspeksjon.

§ 8

Det er ikke tillatt å holde dyr uten godkjenning av styret. Søknad skal sendes styret og tillatelse skal gis skriftlig. Ved skriftlig klage til styret på dyrehold, vil styret kunne be om at dyr fjernes fra leiligheten.

Beboerne med husdyr skal respektere barnas lekeplasser, sandkasser etc., slik at disse stedene ikke blir forurenset. For hundehold gjelder forøvrig politivedtektene. Hunder skal alltid holdes i bånd på eiendommen. Hunder skal luftes utenfor eiendommen. Dyreeiere plikter å fjerne ekskrementer etter sine dyr. Det må ikke legges ut mat til fugler.

§ 9

Alle eierne plikter å delta på dugnad, vår-, sommer- og høstdugnad. De som ikke møter, blir belastet med ett fraværsgjeld. Fraværsgjelden fastsettes til kr. 200,-.

§ 10

Bepantingen av balkongkassene skal være slik at det ikke er til sjenanse for naboene. Alle planter skal i sin helhet være på innsiden av kassens ramme. Det skal ikke plantes trær i kassene. Buskene skal ikke være over 70 centimeter høye. Ved klage kan styret pålegge beboere å klippe eller helt fjerne planter.

§ 11

Terrassene må ikke benyttes slik at det er til sjenanse for naboene. Terrassene er ikke lagerplass. I vinterhalvåret må sneen ryddes bort fra innerveggen for å hindre snesmelting med etterfølgende isdannelse. Dreneringsrenner må alltid holdes rensert for nedfallet løv og annet avfall som kan stoppe til avløpsrøret. Hvis dette ikke utføres, blir eieren holdt ansvarlig for skade som måtte oppstå. Ingen installasjoner som krever festeanordninger i form av skruer, bolter, lim eller lignende kan monteres på terrassegulv, betongvegger eller himlinger uten at dette på forhånd er klarert med styret (p.g.a. fare for å kortslutte det katodiske anlegget).

Vær generelt forsiktig slik at det vanntette belegget på terrassegulvet ikke blir punktert. Bruk ikke møbler med skarpe ben som kan skjære seg ned i belegget, og vis aktsomhet hvis det er nødvendig å rydde snø.

Skader som skyldes brudd på disse bestemmelsene kan føre til erstatningsansvar. Begrensningen på terrassegulvene gjelder ikke terrassene på bakkeplan.



§12

Takluke i trappehuset skal være stengt hele året.

§13

Spyling av terrasse/veranda er ikke tillatt.

§14

Klesvask kan kun henges ut på veranda/terrasse når det brukes tørkestativ.

§15

Alt avfall pakkes inn før det kastes i søppelsjakt. Følgende må ikke kastes: Varm aske, brennende gjenstander f.eks. sigarettstumper, oljet avfall, samt avfall gjennomtrukket av bensin eller andre brannfarlige eller skadelige vesker. Søppelposer må ikke oppbevares i oppgangen.

§16

Sameieren er selv ansvarlig for alle skader som påføres leiligheten ved uforsiktighet. Forstoppelser, skader og lignende som oppstår fordi uvedkommende ting kastes i toalettet, er sameieren ansvarlig for.

§ 17

Trappeoppgang skal vaskes to ganger pr. uke. Vaskeordningen blir beboerne i hver etasje enige om seg imellom. Feiing og snørydding utenfor inngangsdør, er beboernes felles ansvar. Hvis noen av en eller annen grunn er uskikket til å utføre dette arbeid, må vikar stilles.

§ 18

Felling av trær, nyplanting eller annen forandring på fellesarealer, må bare finne sted etter at styret har samtykket på forhånd.

§ 19

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannledninger ikke fryser til. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende, er sameieren ansvarlig for.



Det er ikke tillatt å koble vaskemaskin, oppvaskemaskin eller lignende på sameiets varmtvannsanlegg. Styret kan, når man finner dette nødvendig, inspisere leiligheter for å påse at dette forbudet ikke blir brutt. Ingen beboer kan nekte en slik inspeksjon.

§ 20

Dersom planlagt vedlikehold av vannledninger og kraner i leiligheten gjør det nødvendig å stenge vannet for flere, skal dette varsles med oppslag minimum 24 timer i forveien. Her skal det fremgå hvor lenge vannet vil være stengt, og i hvilken leilighet det blir gjort arbeid. Slike oppslag skal settes på, eller ved, innsiden av ytterdør i alle de berørte oppgangene.

Alt planlagt vedlikehold skal legges til perioden 08 til 16 mandag til fredag. Arbeidet skal utføres av autorisert rørlegger.

Ut over dette kan vannet bare stenges ved akutt lekkasje. Hvis slike situasjoner inntreffer skal styret varsles omgående.

§ 21

Dersom inngangsdøren til leiligheten byttes, skal den nye ha samme struktur og farge som de andre på den siden som vender mot oppgangen.

§ 22

Uregistrerte, men dog kjørbare biler kan settes på egen garasje plass, men de tillates ikke hensatt på parkeringsplassene. Uforholdsmessige store kjøretøyer kan ikke parkeres på Sameiets eiendom. Det samme gjelder båter, campingvogner, private containere, uregistrerte hengere eller lignende, biler eller hengere som forutsettes å stå ubrukt over lengre tid. Disse skal anvises plass vinterstid, slik at de ikke blir stående til hinder for snøbrøytingen. Kjøretøyer eller andre gjenstander som blir hensatt i strid med disse bestemmelsene kan fjernes av styret for eiers regning og risiko." Bilvrak kan ikke oppbevares på Sameiets område, heller ikke i garasjene.

§ 23

Det er kun tillatt å bruke elektrisk/gassgrill på balkonger/verandaer.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Brita Beichman

Sveinung Wold

Valg av 4 Varamedlem Velges for 1 år

Jan Erik Holte

Elisabeth Ihlen

Knut Jensen

Finn Egil Ryen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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