



# Brønnøysundregistrene

---

## **Brønnøysundregistrene**

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                                 | Note | 2017           | 2016           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                      |      |                |                |
| <b>Inntekter</b>                             |      |                |                |
| Annen driftsinntekt                          |      | 628 370        | 614 185        |
| <b>Sum inntekter</b>                         |      | <b>628 370</b> | <b>614 185</b> |
| <b>Kostnader</b>                             |      |                |                |
| Lønnskostnad                                 |      | 44 035         | 44 959         |
| Annen driftskostnad                          |      | 365 670        | 437 592        |
| <b>Sum kostnader</b>                         |      | <b>409 706</b> | <b>482 551</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                        |      | <b>218 664</b> | <b>131 634</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>    |      |                |                |
| Annen renteinntekt                           |      | 142            | 155            |
| <b>Sum finansinntekter</b>                   |      | <b>142</b>     | <b>155</b>     |
| Annen finanskostnad                          |      | 78 156         | 67 678         |
| <b>Sum finanskostnader</b>                   |      | <b>78 156</b>  | <b>67 678</b>  |
| <b>Netto finans</b>                          |      | <b>-78 014</b> | <b>-67 523</b> |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>   |      | <b>140 650</b> | <b>64 111</b>  |
| <b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b> |      | <b>140 650</b> | <b>64 111</b>  |
| <b>Årsresultat</b>                           |      | <b>140 650</b> | <b>64 111</b>  |
| <b>Totalresultat</b>                         |      | <b>140 650</b> | <b>64 111</b>  |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>         |      |                |                |
| Overføringer til/fra annen egenkapital       |      | 140 650        | 64 111         |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>     |      | <b>140 650</b> | <b>64 111</b>  |



### Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2017           | 2016           |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>BALANSE - EIENDELER</b>                 |      |                |                |
| <b>Anleggsmidler</b>                       |      |                |                |
| <b>Immaterielle eiendeler</b>              |      |                |                |
| Sum immaterielle eiendeler                 |      | 0              | 0              |
| <b>Varige driftsmidler</b>                 |      |                |                |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom    |      | 847 995        | 847 995        |
| Sum varige driftsmidler                    |      | 847 995        | 847 995        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>           |      |                |                |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 0              | 0              |
| Sum anleggsmidler                          |      | 847 995        | 847 995        |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                |                |
| <b>Varer</b>                               |      |                |                |
| Sum varer                                  |      | 0              | 0              |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                |                |
| Andre fordringer                           |      | 25 258         | 902            |
| Sum fordringer                             |      | 25 258         | 902            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                |                |
| Sum investeringer                          |      | 0              | 0              |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                |                |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 75 209         | 76 897         |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 75 209         | 76 897         |
| Sum omløpsmidler                           |      | 100 467        | 77 799         |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>948 462</b> | <b>925 794</b> |

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2017             | 2016             |
|--|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                       |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital               |      | 0                | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>          |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>              |      |                  |                  |
| Udekket tap                              |      | 554 566          | 695 216          |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-554 566</b>  | <b>-695 216</b>  |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-554 566</b>  | <b>-695 216</b>  |
| <b>Gjeld</b>                             |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| <b>Sum avsetninger for forpliktelser</b> |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>            |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 1 446 336        | 1 593 652        |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>1 446 336</b> | <b>1 593 652</b> |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>1 446 336</b> | <b>1 593 652</b> |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                  |                  |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 17 746           | 6 695            |
| Leverandørgjeld                          |      | 23 589           | 1 677            |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 818              | 6 697            |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 14 540           | 12 290           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>56 692</b>    | <b>27 358</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>1 503 028</b> | <b>1 621 010</b> |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>948 462</b>   | <b>925 794</b>   |



## **Til seksjonseierne i Sameiet Ekornveien 3**

**Velkommen til årsmøte, mandag 9. april 2018 kl. 18.00 i OBOS lokaler i Storgaten 20 (inngang på baksiden).**

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 Sameiet Ekornveien 3 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 Sameiet Ekornveien 3  
avholdes mandag 9. april 2018 kl. 18.00 i OBOS lokaler  
i Storgaten 20 (inngang på baksiden).

---

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. ARSRAPPORT FOR 2017**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017**

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

**4. BUDSJETT 2018**

**5. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**6. INNKOMNE FORSLAG**

- A) Forslag fra styret om vedtektsendring

Nye vedtekter er vedlagt.

**7. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år. Juul Lyseggen stiller til nyvalg.
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år. Jan Raaen stiller til valg.

Tønsberg, 08.03.2018  
Styret i Sameiet Ekornveien 3

Heidi Wessel-Aas/S/    Juul Lyseggen/S/    Jannicke Veberg/S/



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                  |                |
|-------------|------------------|----------------|
| Leder       | Heidi Wessel-Aas | Ekornveien 3 A |
| Nestleder   | Juul Lyseggen    | Ekornveien 3 B |
| Styremedlem | Jannicke Veberg  | Ekornveien 3 A |
| Varamedlem  | Malin Sætervik   | Ekornveien 3 B |

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Ekornveien 3

Sameiet består av 11 seksjoner.

Sameiet Ekornveien 3 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991372350, og ligger i TØNSBERG kommune med følgende adresse:

Ekornveien 3, 3112 Tønsberg

Gårds- og bruksnummer :  
1006 134 264

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.

Sameiet Ekornveien 3 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

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 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 628 370.

## Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 409 706.

Dette er kr 31 912 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak litt mindre bruk til vedlikehold.

## Resultat

Årets resultat på kr 140 650 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

## Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

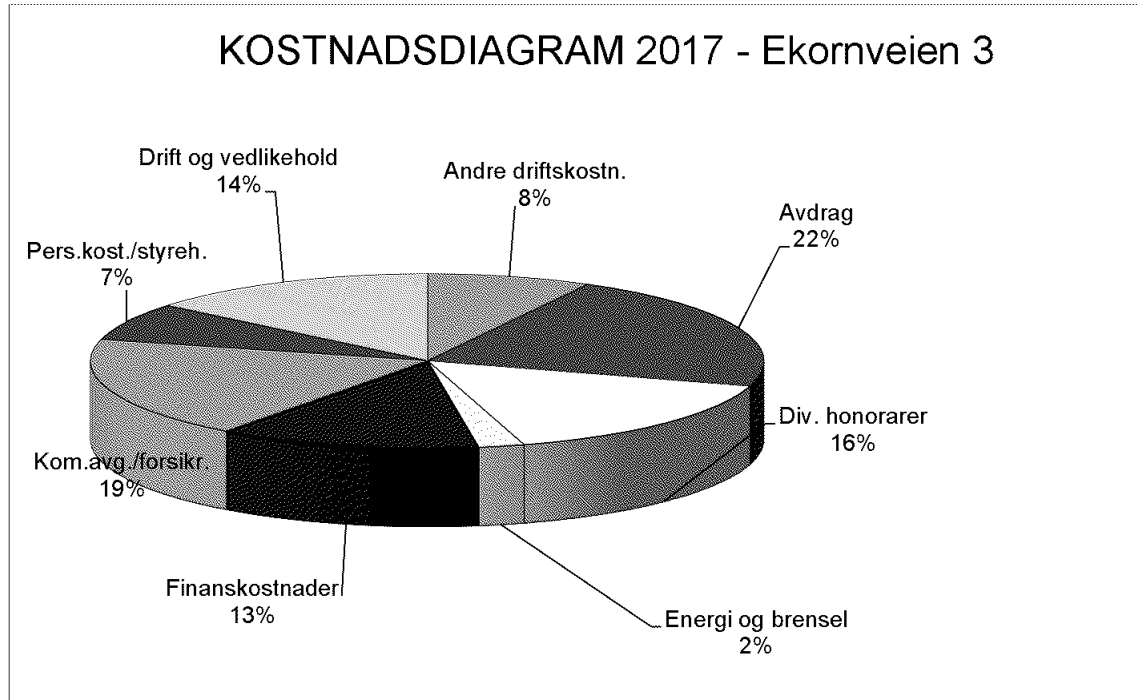
Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 43 774.

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

## Felleskostnader

Ved en inkurie ble det budsjettert for 2017 feil registret med kr. 634 000, men korrekt innbetalt for året er kr. 623 300.

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

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 112 000 til vedlikehold som omfatter.

- Vaske og male område ved inngang B (utsatt til 2018)
- Skrape, fuge og male vegg i område ved inngang A (utsatt til 2018)
- Vedlikehold av vinduer utvendig (utsatt til 2018)

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 har økt med ca kr 1500. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 1,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ekornveien 3.

### Lån

Sameiet Ekornveien 3 har lån i DNB.

Lånenr.:  
**12133017044**

|                |              |                  |                             |
|----------------|--------------|------------------|-----------------------------|
| Lån utbetalt:  | 01.01.17     | Forrige forfall: | 01.01.18                    |
| Lånebeløp:     | 1 582 516,00 | <b>Saldo:</b>    | <b>1 446 336,00</b>         |
| Ant.terminer:  | 112          | Terminbeløp:     | 17 964,00                   |
| Flytende rente |              | Rentesats:       | 5,05% (Effektiv:<br>Ukjent) |

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

|             |            |
|-------------|------------|
| Driftskonto | 0,15 % p.a |
| Sparekonto  | 0,65 % p.a |

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2% (1 106 kr) i 2018, dette er i samsvar med generell lønns- og prisvekst.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

**3385 - SAMEIET EKORNVEIEN 3****RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2017 | Regnskap<br>2016 | Budsjett<br>2017 | Budsjett<br>2018 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 623 300          | 609 185          | 623 280          | 665 000          |
| Andre inntekter                    | 3    | 5 070            | 5 000            | 5 000            | 5 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>628 370</b>   | <b>614 185</b>   | <b>628 280</b>   | <b>670 000</b>   |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                  |                  |                  |                  |
| Personalkostnader                  | 4    | -26 535          | -29 959          | -4 000           | -8 484           |
| Styrehonorar                       | 5    | -17 500          | -15 000          | -17 500          | -17 500          |
| Forretningsførerhonorar (side 11)  |      | -77 474          | -49 514          | -70 000          | -56 400          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -20 545          | -76 156          | -19 000          | -9 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -64 314          | -138 359         | -87 000          | -112 000         |
| Forsikringer                       |      | -45 604          | -83 841          | -63 000          | -68 000          |
| Kommunale avgifter                 |      | -71 680          | 0                | -56 408          | -71 018          |
| Energi/fyring                      |      | -13 604          | 0                | -13 000          | -13 000          |
| Kabel-/TV-anlegg                   |      | -23 268          | -22 192          | -25 160          | -23 400          |
| Andre driftskostnader              | 8    | -49 182          | -67 531          | -86 550          | -87 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-409 706</b>  | <b>-482 551</b>  | <b>-441 618</b>  | <b>-466 802</b>  |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>218 664</b>   | <b>131 634</b>   | <b>186 662</b>   | <b>203 198</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                  |                  |                  |                  |
| Finansinntekter                    | 9    | 142              | 155              | 0                | 0                |
| Finanskostnader                    | 10   | -78 156          | -67 678          | -71 000          | -72 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-78 014</b>   | <b>-67 523</b>   | <b>-71 000</b>   | <b>-72 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>140 650</b>   | <b>64 111</b>    | <b>115 662</b>   | <b>131 198</b>   |
| <b>Overføringer:</b>               |      |                  |                  |                  |                  |
| Reduksjon udekket tap              |      | 140 650          | 64 111           |                  |                  |

**3385 - SAMEIET EKORNVEIEN 3****BALANSE**

|                                    | Note | 2017             | 2016             |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>                   |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>               |      |                  |                  |
| Tomt                               |      | 847 995          | 847 995          |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>           |      | <b>847 995</b>   | <b>847 995</b>   |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader       |      | 4 529            | 0                |
| Kortsiktige fordringer             | 11   | 20 729           | 902              |
| Driftskonto OBOS-banken            |      | 70 245           | 0                |
| Driftskonto OBOS-banken II         |      | 4 209            | 0                |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken      |      | 755              | 4 651            |
| Innestående i andre banker         |      | 0                | 72 246           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>            |      | <b>100 467</b>   | <b>77 799</b>    |
| <b>SUM EIENDELER</b>               |      | <b>948 462</b>   | <b>925 794</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>        |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                 |      |                  |                  |
| Udekket tap                        | 12   | -554 566         | -695 216         |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>             |      | <b>-554 566</b>  | <b>-695 216</b>  |
| <b>GJELD</b>                       |      |                  |                  |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>            |      |                  |                  |
| Pante- og gjeldsbrevlån            | 13   | 1 446 336        | 1 593 652        |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>        |      | <b>1 446 336</b> | <b>1 593 652</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>            |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader   |      | 2 847            | 0                |
| Leverandørgjeld                    |      | 23 589           | 1 677            |
| Skyldig til offentlige myndigheter | 14   | 818              | 6 697            |
| Påløpte renter                     |      | 6 253            | 6 695            |
| Påløpte avdrag                     |      | 11 493           | 0                |
| Annen kortsiktig gjeld             | 15   | 11 693           | 12 290           |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>        |      | <b>56 693</b>    | <b>27 358</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>    |      | <b>948 462</b>   | <b>925 794</b>   |



Tønsberg, 08.03.2018,  
STYRET I SAMEIET EKORNVEIEN 3

Heidi Wessel-Aas/S/

Jannicke Veberg/S/

Juul Lyseggen/S/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

|                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| Kommunal Avgift                      | 56 408         |
| Media pakke                          | 25 160         |
| Felleskostnader                      | 541 732        |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>623 300</b> |

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Viderefakturert for gressklipping | 5 000 |
|-----------------------------------|-------|



|                            |              |
|----------------------------|--------------|
| Korrigeringer på reskonro  | 70           |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>5 070</b> |

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

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -18 750        |
| Påløpte feriepenger          | -2 344         |
| Arbeidsgiveravgift           | -5 442         |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-26 535</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 17 500,-

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Juridisk bistand            | -19 531        |
| Regnskapshuset SB1          | -1 014         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b> | <b>-20 545</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger       | -51 057        |
| Drift/vedlikehold elektro         | -300           |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -12 838        |
| Drift/vedlikehold brannsikring    | -120           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>   | <b>-64 314</b> |

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Verktøy og redskaper             | -1 514         |
| Driftsmateriell                  | -1 464         |
| Vaktmestertjenester              | -5 490         |
| Renhold ved firmaer              | -27 100        |
| Andre fremmede tjenester         | -5 317         |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -3 848         |
| Andre kontorkostnader            | -983           |
| Porto                            | -308           |
| Kontingenter                     | -950           |
| Bank- og kortgebyr               | -2 208         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-49 182</b> |

**NOTE: 9**

**FINANSINNTEKTER**

|   |            |
|---|------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 79         |
| Renter bank                                   | 11         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 52         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>142</b> |

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

|  |        |                |
|--|--------|----------------|
| DNB  | Renter | -76 777        |
| DNB  | Gebyr  | -1 246         |
| Renter på leverandørgjeld/overtreksrente OBOS-banken |        | -133           |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                           |        | <b>-78 156</b> |

**NOTE: 11****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|   |               |
|---|---------------|
| Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018) | 20 729        |
| <b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                           | <b>20 729</b> |

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.17 var 5,05 %. Løpetiden er 9 år.

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Opprinnelig 2017                   | -1 582 517        |
| Nedbetalt tidligere                | -11 135           |
| Nedbetalt i år                     | 147 316           |
|                                    | -1 446 336        |
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-1 446 336</b> |

**NOTE: 14****SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**



|   |             |
|---|-------------|
| Forskuddstrekk                            | -312        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift                | -506        |
| <b>SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER</b> | <b>-818</b> |

**NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger                       | -2 344         |
| Fakturagebyr                      | -112           |
| Udokumentert gjeld pr 01.01.17    | -9 237         |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-11 693</b> |

- Av forretningsførerhonoraret for 2017 er kr. 22 175 betalt til Sparebank 1 for forretningsførsel for 2016.

-----

**INNKOMNE FORSLAG:**

- A)** Saksfremstilling: Forslag til endring av vedtekter versjon 7 (se forslag til endringer i vedtekter på side 15-22) Endringer er gjort ihht. ny Eierseksjonslov av 01.01.18.

Forslagstiller: Styret

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner endring av vedtektene versjon 7.



## Orientering om sameiets drift

### Styrets arbeid 2017

Styret, valgt på ordinært årsmøte 22. mars 2017, består av:

|              | Valgt for periode: |                 |
|--------------|--------------------|-----------------|
| Leder:       | Heidi Wessel-Aas   | 2 år, 2017-2019 |
| Nestleder:   | Juul Lyseggen      | 2 år, 2016-2018 |
| Styremedlem: | Jannicke Veberg    | 2 år, 2017-2019 |
| Varamedlem:  | Malin Sætervik     | 1 år, 2017-2018 |

Styret har hatt 6 styremøter i 2017 og deler av styret har hatt flere møter med OBOS.

Samarbeidet med OBOS er vi stort sett godt fornøyde med. Imidlertid mener vi at oversikten over innbetaling av felleskostnadene, det være seg hvem som har betalt riktig beløp, hvem som har betalt for mye og hvem som ikke har betalt i det hele tatt, kunne ha vært mye bedre. Vi har jo tilgang på regnskapet gjennom «Styrerommet.net», men synes ikke vi har klart å få skikkelig oversikt likevel.

I et lite sameie som vårt, med anstrengt økonomi, er det viktig å ha oversikt slik at vi ikke havner på minussiden i regnskapet.

Sameiets konti er alle flyttet over til OBOS banken, men sameiets lån er fortsatt i DNB siden OBOS banken ikke kunne tilby bedre rente.

Insider utfører støvsuging og vask av fellesområdet.

Ny eier av s.nr. 5; Jan Raaen, og nye leietagere i s.nr. 3.

Styret har fra slutten av året jobbet med å revidere sameiets vedtekter og ordensregler, slik at de er i samsvar med den nye eierseksjonsloven som trådte i kraft fra 1. januar 2018. Forslaget til endring av vedtektene skal formelt behandles på årsmøtet.

Saken om reseksjonering av garasjene i sør og forandring av realsameie til personsameie ad. garasjene i nord, viste seg å være ganske så komplisert. Advokat Bente Lauritzsen i OBOS mente at det i utgangspunktet springer ut fra en feil som i sin tid er gjort av Tønsberg Kommune. Hun var i tvil om hvordan dette skulle løses og søkte bistand hos en bekjent i Kartverket, - uten å ha mottatt svar til d.d.

For å gjøre en lang historie kort, må vi opplyse om at denne saken er lagt på is; etter å ha betalt ca. 13.000.- kroner uten å ha blitt særlig klokere, sier det seg selv at denne utgiften har vi ikke råd til på nåværende tidspunkt.

Mange av planene vi hadde om vedlikehold og reparasjon av bygningsmassen, som ikke haster veldig, har vi besluttet å utsette p.g.a. manglende midler. Imidlertid er 3 nye vinduer hos seksjonseiere i B- oppgangen; to vinduer hos s.nr. 5 og ett hos s.nr. 9., montert. Kostnaden for dette ble ca. 38.000.- kroner.

Den nye utekranen utenfor s.nr. 3 er også byttet av rørlegger, dette som en reklamasjon uten kostnad for sameiet, da den viste seg å være lekk.



Gressklippingen som har blitt besørget av Terje Wessel-Aas og Juul Lyseggen, har gått bedre etter at vi begynte med sms varsling til de, med hund, som har bruksrett til deler av plenen.

Juul har utført småjobber med vedlikehold både ute og inne.

Styret vil rette en oppfordring til sameierne om å være enda nøyere med kildesortering av avfallet; påse at rasket havner i riktig avfallskontainer. Det er viktig med hensyn til å unngå forsinkelse i forhold til tømning av avfallet.

Styret har fremdeles stort fokus på brannsikkerhet og henstiller til alle om å ha pålitelig brannvarsling i leilighetene. Gamle bygårder med treskillere mellom etasjene er ekstra utsatt når det gjelder spredning av brann. Styret håper at vi en gang i framtiden kan få til seriekobling av røykvarslere.

## Styret

Styret kan nås på e-post [ekorneien3@styrerommet.net](mailto:ekorneien3@styrerommet.net).

## 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.

## Parkering

Det er en p-plass til hver seksjon

## Nøkler

Masternøkkel oppbevares hos Nokas teknikk.

## Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 913587. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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

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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET EKORNVEIEN 3

Versjon 7, 09.04.2018

### § 1 Navn.

Sameiets navn er «SAMEIET EKORNVEIEN 3»

Vedtekter for seksjonseierne i Ekornveien 3A og 3B, Gnr 1006 Bnr 134 og Gnr 1006, Bnr 264 i Tønsberg kommune. Org.nr. 991 372 350 i Foretaksregistret i Brønnøysund.

### § 2 Formål, jfr. Eierseksjonsloven § 27.

1. Sameiets formål er å administrere hele eiendommen med tilhørende anlegg, sikre sameiets felles interesser, sikre forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen samt de oppgaver som blir pålagt av årsmøtet. Sameierne hefter innbyrdes med pro rata for sameiets forpliktelser med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
2. Ved behandling av større saker i Sameiet, må søkeren betale alle utgifter styret mener er nødvendig for ekstern bistand under saksbehandlingen. Dette gjelder utgifter til konsulenter, advokat etc. Dette gjelder bare i tilfeller der søknaden i hovedsak gjelder for søkerens seksjon.
3. Styret må på forhånd orientere søkeren om bruk av eksterne konsulenter som styret mener er nødvendig i saksarbeidet.
4. I spesielt omfattende saker kan det kreves at søker også betaler for det arbeidet styret eller den styret velger skal behandle saken. Det påhviler styret informasjonsplikt overfor søker om dette før arbeidet igangsettes.
5. Styret skal informere nye sameiere om Vedtekter og Ordensregler i sameiet.

### § 3 Seksjoner og sameiere.

1. I overensstemmelse med Eierseksjonsloven av 16.juni 2017, § 11 og 12 samt kjøpekontrakt og skjøte til de respektive seksjonseiere, forplikter disse seg til å bli medlem av sameiet og tiltre Vedtektene i Sameiet Ekornveien 3. Sameiet består av 11 seksjonseiere – snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 10 og 21. Sameiet er oppdelt i brøkdeler. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierseksjonene. Jfr. § 4 punkt 4.
  - Snr. 1 - 141 m<sup>2</sup>, 11,06 % Bygg A, under etasje, egen inngang syd.
  - Snr. 2 - 60 m<sup>2</sup>, 4,71 % Bygg B, under etasje.
  - Snr. 3 - 79 m<sup>2</sup>, 6,20 % Bygg B, under etasje.
  - Snr. 4 - 105 m<sup>2</sup>, 8,24 % Bygg A, 1. etasje. Se § 4 punkt 4.
  - Snr. 5 - 106 m<sup>2</sup>, 8,31 % Bygg B, 1. etasje.
  - Snr. 6 - 62 m<sup>2</sup>, 4,86 % Bygg B, 1. etasje.
  - Snr. 7 - 67 m<sup>2</sup>, 5,25 % Bygg A, 2. etasje.
  - Snr. 8 - 224 m<sup>2</sup>, 17,57 % Bygg A, 2. etasje. Se § 4 punkt 4.
  - Snr. 9 - 164 m<sup>2</sup>, 12,86 % Bygg B, 2. etasje.
  - Snr. 10 - 136 m<sup>2</sup>, 10,67 % Bygg B, 3. etasje.
  - Snr. 21 - 131 m<sup>2</sup>, 10,27 % Bygg A, 1. etasje.

**Totalt 1 275 m<sup>2</sup> 100,00 %**

### § 4 Disposisjonsrett og areal i bolig, boder og garasjer.

1. Sameierne har den fulle disposisjonsrett over sin seksjon, men er dog forpliktet til å følge regler for vanlig husorden. Som husordensregler gjelder Ordensreglene i sameiet vedtatt av styret og/eller årsmøtet.
2. Sameierne kan fritt omsette, pantsette eller leie ut sin seksjon. Eierskifte og utleie må meldes til styret for registrering.



3. Seksjonene skal kun brukes til beboelse.
  
4. Seksjonene er definert som bruksenhetens bruttoareal på bakgrunn av arealoppgaver datert 21. august 2001 og endring i to seksjoner i ordinært Årsmøte 7. april 2016 punkt 8. Reseksjonering – utvidelse av telleren i sameiebrøken til snr. 4 og 8.  
*Telleren i sameiebrøken til snr. 4 utvides fra 96 til 105, telleren i sameiebrøken til snr. 8 utvides fra 125 til 224. jfr. § 3.*
5. Boder, loft og garasjer er definert som deler av seksjonene-se § 6 punkt 3 og 4, og det er i areal-oppgavene definert hvilke seksjoner som disponerer garasjene -ikke snr. 2 og 4, jfr. § 6 punkt 5.

#### **§ 5 Vedlikehold / Plenareal / Biloppstillingsplasser.**

1. *Bekostes av sameierne i fellesskap som er ansvarlig etter sameiebrøken*  
Eiendommen skal til enhver tid holdes vedlike utvendig.  
Innvendig gjelder den samme vedlikeholdsplikten i fellesområde. Dette skal besørges og bekostes av sameierne i fellesskap som er ansvarlig etter sameiebrøken. Det gjelder også bæresøylene under terrassen snr. 5, 6, 8 og 9.
2. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.*  
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.  
Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som;
  - a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker for å unngå lekkasjer.
  - c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat.
  - d) skap, benker, innvendige dører med karmen.
  - e) listverk, skillevegger, tapet.
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk.
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater.
  - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring.
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.
3. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
4. Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (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 hæverk.
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 oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jfr. Eierseksjonsloven § 34
12. Det er ikke tillatt å montere eller plassere parabolantenne eller annet teknisk utstyr for mottak av tv, radiosignaler e.l. på sameiets fasader eller egne balkonger, terrasser og hageparseller. Årsmøte kan fastsette retningslinjer.
13. Enerett til bruk av fellesareal.  
Snr. 1, 2, 3 og 21 har midlertidig rett til bruk av deler av sameiets fellesareal som angitt i vedlagte kartskisse side 8 til vedtektene, på følgende betingelser:
  - a) Arealet skal holdes ryddig og vedlike med klipping av busker og stell av bedd, samt løpende vedlikehold og maling av gjerder.
  - b) Styret kan løpende bestemme høydebegrensninger for busker, trær og annen beplantning, samt begrensninger mht. møblering og bruk av arealet, og ordensregler for bruk av arealet.
  - c) Seksjonseier skal selv sørge for snømåking, strøing ol. inne på arealet, samt øvrig fellesareal for nødvendig adkomsten til arealet.
  - d) Arealet kan ikke brukes til oppbevaringsplass av løsøre.
  - e) Sameiet skal besørge klipping av plen på arealet mot at respektive seksjons-eiere betaler et årlig beløp til sameiet, fastsatt av styret.
14. Seksjonseierne er selv også ansvarlige for vedlikehold av sine boder og bekoster dette selv.
15. Noe av fellesarealet definert som utebod vest for bygg A samt bod under terrassen til snr. 4 disponeres kun av styret for bruk og lagring av sameiets fellesutstyr.
16. Ni seksjoner har ikke faste biloppstillingsplasser på de 11 plassene på eiendommen med unntak av snr.2 og 4, se § 6 punkt 5, kart side 8, jfr. Eierseksjonsloven § 25.

## § 6 Garasjeanlegg.

1. Seksjonseierne er selv ansvarlige for vedlikehold av sine garasjer og bekoster dette selv, se kart side 8.
2. Garasjeanlegg er delt i seksjoner som eies av sameierne, og de kan ikke selges ut av sameiet.
3. Garasjeanlegg på Gnr 1006 Bnr 134:
  - Garasje 11 snr. 1
  - Garasje 12 snr. 6
  - Garasje 13 snr. 5
  - Garasje 14 snr. 7



- Garasje 15 snr. 8
  - Garasje 16 snr. 3
4. Garasjeanlegg på Gnr 1006 Bnr 254:
- Garasje 17 snr. 21
  - Garasje 18 snr. 10
  - Garasje 19 snr. 9
  - Garasje 20 snr. 9
5. De to seksjonene, snr.2 og 4 som ikke har garasje har retten til å bruke tilrettelagt parkeringsplass, se § 5 punkt 16. Jfr. Eierseksjonsloven § 25 og kartet side 8.
- Snr. 2 i bygg B, parkeringsplass 11
  - Snr. 4 i bygg A, parkeringsplass 5.
6. Garasjen kan leies ut, men sameiere uten garasjeplass har fortrinnsrett fremfor personer utenfor sameiet. Leien skal godkjennes av styret etter retningslinjer fra årsmøtet.
7. Garasjene kan ikke benyttes til utleiet lagerplass uten godkjenning av styret.
8. Garasjene kan ikke nyttes til verksted av noe slag, men kun til bilplassering og oppbevaring av privat utstyr og lignende.

## § 7 Felleskostnader.

1. Felleskostnader skal fordeles etter sameiebrøken for boligseksjonen, jfr. § 3. Som felleskostnader anses blant annet:
- a) Eiendomsforsikring, jfr. § 9.
  - b) Kostnader ved styremøter og årsmøte, forretningsførsel, styrehonorar og revisjon - jfr. § 11 punkt 6 bokstav f.
  - c) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesareal og felles installasjoner.
  - d) Kostnader til vaktmester og renhold.
  - e) Strøm og oppvarming i fellesareal.
  - f) Kostnader til vedlikehold av utomhus fellesområde. (Bl.a. snøbrøyting og gress- og hekk klipp, unntak er, jfr. § 5 punkt 13.
  - g) Kostnader til nedbetaling av lån og renter.
- Kostnader som skal fordeles likt mellom boligseksjonene utgjør:
- h) Kostnader til TV og bredbånd.
  - i) Kostnader til kommunale avgifter.
2. Felleskostnadene forfaller til betaling den 20. i hver måned til dekning budsjetterte fellesomkostninger. Styret kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel. Jfr. § 11 punkt 6 bokstav h.
3. Unnlattelse av betaling av felleskostnadene er mislighold fra seksjonseierens side. For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall sendes til inkasso, forsinkelsesrente kommer i tillegg,
4. Seksjonseierne er ansvarlig for og betaler selv alt innvendig vedlikehold og påkostninger av seksjonen. Styret har rett til pålegg av innvendig vedlikehold og reparasjonsarbeider der dette er påkrevet av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegg ikke etterkommes, kan styret / Årsmøtet vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning. Jfr. § 5./ Eierseksjonsloven § 34.



## § 8 Forandringer innvendig og utvendig.

1. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning disse ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller endrer/påvirker eiendommens bærende konstruksjoner. Er seksjonseierne i tvil om hvorvidt så er tilfelle, skal skriftlig melding om slike arbeider sendes styret og godkjenning innhentes før oppstart av arbeidet.
2. Utvendig tilbygg eller inngrep i fasaden, kan ikke foretas med mindre nødvendig godkjenning fra sameiet, og bygge myndighetene foreligger.

## § 9 Forsikring av bolighus, garasjer og redskapsbod.

1. Eiendommen, omfattende bolighus, garasjer og redskapsboder, skal til enhver tid holdes tilstrekkelig forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og holdes vedlike.
2. For ekstra innredningsarbeider og påkostninger ut over det som omfattes av byggets fellesforsikring, må hver seksjonseier selv dekke med egen forsikring. Likeledes dekker hver seksjonseier forsikring av innbo og løsøre.
3. Ved totalskade av bygningen, bortfaller seksjoneringen og seksjonseierne blir da sameiere i andel av grunnen og et eventuelt erstatningsbeløp, i henhold til sameierbrøken, som måtte bli utbetalt ved et forsikringsoppgjør etter den forsikring som sameiet har tegnet i et godkjent selskap.

## § 10 Mislighold, jfr. § 7.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre – 3 måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen. Dette i henhold til Eierseksjonsloven av 16. juni 2017, § 31.

## § 11 Årsmøtet – Eierseksjonsloven kapittel VI.

1. Den øverste myndighet i sameiet utøves av Årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Innkalling skal skje med varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager til samtlige sameiere.
2. Alle sameiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å delta med en rådgiver. Rådgiver har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
3. Hver seksjon har én stemme, ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning / er møteleders stemme avgjørende for utfallet.
4. En seksjonseier kan avgi stemme ved fullmektig. Denne må ha skriftlig datert fullmakt.
5. Saker som skal behandles i årsmøtet skal bestemt angis i innkallingen. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
6. Årsberetningen, regnskap for foregående kalenderår, budsjett/felleskostnader og eventuell *revisjonsberetning* ( se § 11 punkt 6 bokstav f) skal sendes en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseierne med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.



Agenda for det ordinære årsmøtet:

**Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet behandle punkt e), g) og j) (valg av styremedlemmer)**

- a) Gjennomgang av eventuelle fullmakter og rådgivere. (Inkludert status)
  - b) Godkjenning av innkalling til årsmøte.
  - c) Valg av møteleder, *se punkt 11*.
  - d) Valg av person til å underskrive protokollen sammen med møteleder.
  - e) Behandle styrets årsberetning.
  - f) Revisors beretning, men med 20 eller færre seksjoner ikke revisor. Jfr. Eierseksjonsloven § 65.
  - g) Behandle og godkjenne årsregnskapet for foregående kalenderår.
  - h) Fastsette fellesutgifter. Jfr. § 7 punkt 2.
  - i) Behandle og godkjenne budsjett / vedlikeholdsprogram.
  - j) Foreta valg av styret, iht. Eierseksjonsloven § 54 og 55. Styrets leder velges særskilt. Styret skal bestå av 3 (tre) medlemmer og et varamedlem. Et av medlemmene skal være leder. Alle sameiere har plikt til å påta seg tillitsverv i en eller flere perioder. Kun gyldig grunn fritar fra denne forpliktelse.
    - Valg av styreleder.
    - Valg av nestleder.
    - Valg av 1 styremedlem.
    - Valg av varamedlem.
    - Valg av revisor, *se punkt f*.
    - Eventuelt innkomne forslag.
7. Vedtektsendringer kan, om ikke Eierseksjonsloven stiller strengere krav, bare vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer på årsmøtet. Andre vedtak kan, om ikke Eierseksjonsloven stiller strengere krav, fattes med simpelt flertall.
8. Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter. Styret er bemyndiget til å ivareta alt som er tilknyttet ordinær drift av eiendommen og handle innen rammen av de retningslinjer som trekkes opp av årsmøtet. Mindre og kurante saker til forvaltning av sameiet kan utføres av enkeltstående styremedlemmer som er utpekt av styret.
9. Sameiet tegnes av minst to styremedlemmer i fellesskap.
10. I årsmøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameierne har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal fremlegge skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre det fremgår noe annet. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
11. Årsmøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger årsmøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.
12. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtet avsluttes og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere valgt på årsmøtet. Protokollen skal sendes til alle sameiere.
13. Andre saker enn forannevnte som ønskes behandles på årsmøtet må være innkommet skriftlig til styret innen den frist styret har fastsatt.
14. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.



#### § 12 Styret og styrets funksjon.

1. Styret skal bestå av 3 medlemmer: én styreleder, én nestleder og ett styremedlem. I tillegg skal det velges ett varamedlem.
2. Styremedlemmene og varamedlemmet tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.
3. Styremedlemmene, herunder styreleder og varamedlemmet behøver ikke å være sameier eller tilhøre noen sameiers husstand.
4. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender, jfr. Eierseksjonsloven. Sameiets vedtekter, Ordensregler og vedtak i årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt gi dem avskjed.
5. Informasjon og tiltak i Sameiet om **brannsikring**.
6. Nøkkel system ANT 10091- Sikkerhetsavtale med oversikt over hvem som har rekvisisjonsrett i styret i tillegg til lås plan.
7. Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelser av noe spørsmål som medlemmet selv, eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.
8. Styret skal føre protokoll fra styremøter. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

#### § 13 Ekstraordinært årsmøte.

Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. Ekstraordinært årsmøte avholdes dersom styret, eller minst én seksjonseier fremsetter krav om dette skriftlig. Det må samtidig angis hvilke saker som skal behandles. Innkallingen skjer etter retningslinjer som gjelder for ordinært årsmøte. Styret kan i hastesaker forkorte innkallingstiden for ekstraordinære årsmøtet til minimum 3 dager.

#### § 14 Fond.

Fond som er opparbeidet i sameiet, kan ikke kreves utbetalt verken i eiertiden eller når salg finner sted.

#### § 15 Tvistemål.

Tvistemål i sameieforholdet hører under Eierseksjonsloven.

#### § 16 Ordensregler og dyrehold.

1. Styret og/eller Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette eller endre Ordensreglene for sameiet.
2. Dyrehold er regulert i Ordensreglene. Jfr. Eierseksjonsloven § 28.

#### § 17 Korrespondanse og utsendelser.

Innkalling til årsmøte, andre møter og informasjon til sameierne kan foretas på e-post. Det samme gjelder korrespondanse mellom styret og sameierne.

#### § 18 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Når ikke annet følger av ovenstående 17 paragrafer i disse vedtekter og Sameiets ordensregler gjelder reglene i Eierseksjonsloven.

*Tidligere vedtekter gjøres herved døde og maktesløse.*

*vedtekter vedtatt på årsmøtet 26. mai 1989 (versjon 1). Det er gjort endringer 10. april 2002 (versjon 2), 11. februar 2008 (versjon 3), 9. mars 2011 (versjon 4), 20. februar 2012 (versjon 5), 7. april 2016 (versjon 6)*





## ORDENSREGLER VED FLYTTING, SKIFTE AV LEIEBOERE, OPPUSSING, DYREHOLD og MASTERNØKKELE ETC.

Versjon 3, 07.02.18


Ordensregler for seksjonseierne i Ekorneien 3A og 3B, Gnr 1006 Bnr 134 og Gnr 1006, Bnr 264 i Tønsberg kommune. Org.nr. 991 372 350 i Foretaksregistret i Brønnøysund.

Hver enkelt sameier kan bidra til å skape hygge og trivsel ved at leiligheten, boder og garasjer ikke brukes slik at de sjenerer andre. Husorden innebærer ikke bare plikter, men den skal først og fremst sikre alle sameiere orden, ro og hygge i og rundt hjemmene.

### Ved kildesortering, salg/kjøp, rydding, skifte av leietager, arbeide i seksjonene etc. gjelder bestemte regler.

- 1) Unormalt *store mengder avfall* etc. skal ikke legges i Sameiets kildesorteringsskasser. Kassene gjelder bare for husholdningsavfall.
  - 1a) Ved *flytting* inn eller ut -store mengder avfall skal ikke plasseres i avfallskassene, men levers til gjenvinningsstasjon.
  - 1b) Malespann, rengjøringsmidler, spraybokser, bilprodukter eller annet som ikke godkjennes for husholdningsavfall skal ikke legges i Sameiets kasser. Det må leveres til gjenvinningsstasjon.
  - 1c) Batterier, lysstoffrør/sparepærer/lyspærer ol. skal leveres i EL butikker eller til gjenvinningsstasjon.
  - 1d) Ekstra poser til matavfall kan hentes i rengjøringsrommet i kjelleren.
  - 1e) Er det usikkerhet vedr. sortering av avfall ta kontakt med styret i Sameiet eller gjenvinningsstasjon.
- 2) Når det skal utføres byggearbeider, oppussing etc. kreves det ekstra stor aktsomhet og styret skal orienteres om arbeidet som skal utføres. Styret vil da oppnevne en egen person som kontrollerer at regler om renhold og avfall blir fulgt.
- 3) Ved byggearbeider eller annet som fører til ekstraordinær mye skitt og støv, pålegges det seksjonseieren daglig renhold. Når arbeidet er avsluttet påkreves et mer omfattende renhold. Om styret ikke er fornøyd med hvordan oppgangen etc ser ut etter arbeidet, flytting etc. kan styret sørge for renhold for sameierens regning.
- 4) Vask i fellesområde er satt bort til et eksternt firma. I rengjøringsrommet i kjelleren henger en oversikt som viser dato for rengjøring.
- 5) Ved flytting, byggearbeider etc. må skader på dører, i oppgang etc. utbedres av den som flytter. Styret kan om nødvendig sette bort arbeidet for regning til den som har påført skadene.
- 6) Etter byggearbeider må det ryddes ekstra godt utendørs.
- 7) Det er ikke lov å blande betong eller annet på asfalten ute med mindre det er en beskyttelsesplate under.
- 8) Styret i Sameiet har avtale med et eksternt firma som står for snørydding foran hovedbygget, veiene og område ved garasjene og på parkeringsplassene. Fra

utgangsdør oppgang A, B og snr.1 og ut er den enkelte oppgang ansvarlig for. Jfr. Vedtektene i sameiet § 5 punkt 13 og § 7 punkt f.

- 9) Bytte av lyspærer i fellesområde har alle ansvaret for. Lyspærer i TEK rom i kjelleren.
- 10) Plassering av utstyr, barnevogn, sykkel, sko m.m. i fellesområde må unngås.
- 11) Hensyn til naboen. Etter kl. 23.00 må TV, radio, stereoanlegg og spill med Instrument dempes slik at man unngår å forstyrre naboen.
- 12) Felles utgangsdørene skal til enhver tid være lukket og låst. Tap av nøkkel / nøkler og behov for å bestille - det er kun styremedlemmer med rekvisisjons-rett som kan bestille. Jfr. Vedtektene §12 punkt 6 og Rekvisisjonsavtale.
- 13) Dyrehold er tillatt. Sameiet kan likevel forby dyrehold i vedtektene eller ordensregler. Har sameiet forbudt dyrehold, kan brukeren av seksjonen likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen. Jfr. Eierseksjonsloven § 28.
- 14)  Masternøkkel:  
Sameiets masternøkkel oppbevares av NOKAS AS i Tønsberg – TLF. 02580. Ved behov i **nødtilfelle** kan NOKAS låse opp. Regning sendes Sameiet som sender regning til eier av leiligheten.



Tidligere Ordensregler gjelder ikke:  
Versjon 1 20.02. 2012. Versjon 2 10.05.2016.