



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 772 268
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET EIKATOPPEN
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2015 - 31.12.2015

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

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, 04.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt	,	390 540	389 940
Sum inntekter		390 540	389 940
Kostnader			
Lønnskostnad	,	22 820	22 820
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 462	5 462
Annen driftskostnad	„„„„„	409 038	336 746
Sum kostnader		437 321	365 029
Driftsresultat		-46 781	24 911
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		609	241
Sum finansinntekter		609	241
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		609	241
Ordinært resultat før skattekostnad		-46 172	25 152
Ordinært resultat etter skattekostnad		-46 172	25 152
Årsresultat		-46 172	25 152
Totalresultat		-46 172	25 152
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 172	25 152
Sum overføringer og disponeringer		-46 172	25 152



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		38 237	43 699
Sum varige driftsmidler		38 237	43 699
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		38 237	43 699
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer	,	29 423	37 611
Sum fordringer		29 423	37 611
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		83 451	142 114
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		83 451	142 114
Sum omløpsmidler		112 874	179 725
SUM EIENDELER		151 111	223 424

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		116 533	162 704
Sum opptjent egenkapital		116 533	162 704
Sum egenkapital		116 533	162 704
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		29 193	53 955
Annen kortsiktig gjeld		5 385	6 765
Sum kortsiktig gjeld		34 578	60 720
Sum gjeld		34 578	60 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 111	223 424



Til seksjonseierne i Eikatoppen Boligsameie

Velkommen til sameiermøte 2016.

Denne innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2015.

I tillegg finner du bakerst i heftet "Orientering om sameiets drift". Denne informasjonen er ikke en del av den formelle årsberetningen, men likevel er opplysningene viktige for deg som seksjonseier.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eikatoppen Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved ankomst.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Eikatoppen Boligsameie avholdes
Onsdag 13.04.2016 kl. 18:00 på Drøbak Golfklubb

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2015

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG (se fra side 11-14)

- A) Endring av vedtekter: Kjøring/parkering på sameiets område (2/3-flertall)
 - B) Kreve tilbakebetalt deler av kostnadene til leie av lift ifm. maling av fasader.
 - C) Forslag til vedtekter for garasjeanlegget (2/3-flertall)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- E) Valg av valgkomité

Drøbak, 29/2-2016
Styret i Eikatoppen Boligsameie

Olav Grotmoll/s/

Christian Rebnord/s/

Marie Syversen/s/



ÅRSBERETNING FOR 2015

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

			Valgperiode:
Leder	Olav Grotmoll	Sogstikroken 2 A	2014-2016
Styremedlem	Christian Rebnord	Sogstikroken 8 C	2014-2016
Styremedlem	Marie Syversen	Sogstikroken 6 B	2014-2016
Varamedlem	Karen Edelberg Villand	Sogstikroken 4 A	2015-2016

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

Generelle opplysninger om Eikatoppen Boligsameie

Sameiet består av 19 seksjoner.

Eikatoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996772268, og ligger i Frogn kommune med følgende adresse:

Sogstikroken 2-10 A-D
(kun Partall)

Gårds- og bruksnummer :
71 502

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.

Eikatoppen 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 Ingen revisor.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2015

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 årsberetningens punkt om budsjett for 2016.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2015 var til sammen kr 390 540,- som er i samsvar med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2015 var til sammen kr 437 321,-.

Dette er kr 48 321,- høyere enn budsjettet. Vi kommenterer følgende underposter:

- Positivt avvik «*revisjonshonorar*» Det ble feilaktig budsjettet med kr 5 000,- da sameiet ikke er revisjonspliktig. På ekstraordinært årsmøte i 2013 ble det vedtatt at sameiet ikke skulle ha revisor.
- Negativt avvik «*Drift-og vedlikehold*» på ca kr 50 000,- skyldes i hovedsak at det ble leid inn lift til maling av fasadene, som ble vedtatt på årsmøte 24.03.2015. I tillegg har det påløpt kostnader til vedlikehold av port på ca kr 20 000,-.
- Negativt avvik «*Energi*» på ca kr 8 000,- skyldes at strømforbruket har vært høyere enn tidligere år.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 46 172,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2015.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2015 var kr 78 296,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2015 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2016

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2016. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 130 000,- som blant annet omfatter drift og vedlikehold av garasjen.

Kommunale avgifter i Frogn kommune

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som de faktiske kostnadene for 2015.

Forsikring

Forsikringspremien for 2016 har økt med kr 2 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eikatoppen Boligsameie.

Lån

Eikatoppen Boligsameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2016)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,90 % 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 2016.

Budsjettet er basert på 5% økning av felleskostnadene samt økning av kabel-TV med 2,88% fra 01.01.2016.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Drøbak, 29/2-2016
Styret i Eikatoppen Boligsameie

Olav Grotmoll/s/

Christian Rebnord/s/

Marie Syversen/s/



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2015	Regnskap 2014	Budsjett 2015	Budsjett 2016
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	390 540	385 740	393 000	407 000
Andre inntekter		0	4 200	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		390 540	389 940	393 000	407 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-3 000	-3 000
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Avskrivninger	9	-5 462	-5 462	-5 000	-5 000
Revisjonshonorar		0	-4 149	-5 000	0
Forretningsførerhonorar		-46 120	-44 650	-46 000	-48 000
Konsulenthonorar	5	-3 304	-3 235	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-179 521	-120 275	-129 000	-130 000
Forsikringer		-34 220	-32 535	-35 000	-37 000
Energi/fyring		-53 141	-45 310	-45 000	-55 000
Kabel-/TV-anlegg		-69 348	-69 290	-70 000	-62 000
Andre driftskostnader	7	-23 384	-17 303	-26 000	-21 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-437 321	-365 029	-389 000	-386 000
DRIFTSRESULTAT		-46 781	24 911	4 000	21 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	609	241	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		609	241	0	0
ÅRSRESULTAT		-46 172	25 152	4 000	21 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-46 172	0		
Til opptjent egenkapital		0	25 152		



BALANSE

	Note	2015	2014
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	38 237	43 699
SUM ANLEGGSMIDLER		38 237	43 699
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		194	8 442
Kortsiktige fordringer	10	29 229	29 169
Driftskonto OBOS-banken		83 451	142 114
SUM OMLØPSMIDLER		112 874	179 725
SUM EIENDELER		151 111	223 424
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		116 533	162 704
SUM EGENKAPITAL		116 533	162 704
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 385	6 765
Leverandørgjeld		29 193	53 955
SUM KORTSIKTIG GJELD		34 578	60 720
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		151 111	223 424
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drøbak, 29/2-2016
Styret i Eikatoppen Boligsameie

Olav Grotmoll/s/

Christian Rebnord/s/

Marie Syversen/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 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

Fram til 01.11. benyttet selskapet en felles skattetrekkkonto som OBOS-konsernet disponerte. Selskapet har nå opprettet en egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt. Selskap som ikke har hatt lønnsutbetalinger i november eller desember har ikke tatt i bruk den nye kontoen.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Strøm motorvarmere	8 400
Felleskostnader	321 876
Kabel-TV	60 264
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	390 540

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr 20 000.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 304
SUM KONSULENTHONORAR	-3 304

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-83 894
Drift/vedlikehold heisanlegg	-4 730
Drift/vedlikehold brannsikring	-6 390
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 377
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 921
Kostnader dugnader	-1 211
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-179 521

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 310
Driftsmateriell	-3 441
Snørydding	-10 030
Etablering av HMS modell	-2 756
Trykksaker	-1 093
Telefon, annet	-435
Porto	-1 159
Bankgebyr	-2 161
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-23 384

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	121
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	488
SUM FINANSINNTEKTER	609

NOTE: 9**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Lekeapparat		
Tilgang 2013	54 624	
Avskrevet tidligere	-10 925	
Avskrevet i år	-5 462	
		38 237
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		38 237



10

NOTE: 10

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2016)	29 229
---	--------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	29 229
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2016, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2016.

INNKOMNE FORSLAG

Forslag A: Endre vedtektenes §5.1 som gjelder kjøring på tunet. Paragrafen lyder i dag «Unødig kjøring på tunet på Eikatoppen skal ikke finne sted. Unntak fra dette er lasting/lossing av tunge ting og ved særskilte behov.»

Det foreslås å endre paragrafen til å lyde som følger:

*§5.1 Kjøring/parkering på sameiets område
Kjøring og parkering er ikke tillatt på sameiets tun og gangveier. Innkjøring forbudt-skilt i enden av gangveien vår langs Sogstiveien, samt tilsvarende skilt plassert overfor postkassene markerer bilfri sone. Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på innsiden av disse skiltene. Innkjøring er unntaksvis tillatt ved særskilt behov eller ved lasting/lossing av tunge ting. På området nedenfor innkjøring forbudt-skiltet (foran postkasser og nedkjøring til garasje) er det parkering forbudt.*

Dersom forslaget vedtas medfører det også at sameiet setter opp nytt innkjøring forbudt-skilt på gangveien vår som går på innsiden av støyskjermen mot Sogstiveien.

Forslag B: Det foreslås at sameiet krever tilbakebetalt deler av kostnadene til leie av lift ifm maling av fasader sommeren 2015.

Bakgrunn: På sameiermøte våren 2015 ble det vedtatt at samtlige måtte male fasadene sine. Obos gjorde oss oppmerksomme på at sameiet er ansvarlig for at arbeid i høyden (høyere enn 2 etasjer) blir utført med lift, stillas eller tilsvarende. Anbud fra maler viste at 7 dager med lift per rekke burde være nok. Tilbudet til beboerne ble således at sameiet dekket lift i 7 dager per rekke.

Flere av rekkene har gått langt over den avtalte tiden og kostnadene har således blitt mye høyere enn beregnet (83 143,- mot beregnet 42 000,-). Etter å ha gått igjennom samtlige fakturaer ser vi at 42 000,- nok er noe lavt, men at det ikke burde kostet mer enn 52 000,-.

Sameiet hadde i utgangspunktet ikke budsjettert med å dekke liftkostnader i det hele tatt. Når utgiftene i tillegg blir nesten det dobbelte av hva man så for seg så synes det godt i sameiets økonomi. Dette er hovedgrunnen til at vi ender opp med et underskudd på kr 46 172,-.

Forslag til vedtak: Sameiet ved styret skal kreve tilbake de kostnadene til lift som går ut over avtalen om 7 dager per rekke. Foreløpige beregninger tilsier at dette beløper seg totalt til ca 30 500,- og varierer mellom rekkene. Styret må beregne hvor mye de enkelte rekkene skylder. Fordeling av kostnaden innad i rekkene må beboerne selv gjøre. Styret vil utnevne en person per rekke som får til ansvar å påse at dette blir gjort.

Alternativ 2: Sameiet skal ikke kreve tilbakebetaling og dekker således alle kostnadene til lift –totalt 83 143,-

Alternativ 3: Forslaget vedtas ikke

Forslag C: Vedtektene for Eikatoppen Boligsameie utvides til også å inkludere vedlagte forslag til vedtekter for garasjeanlegget i gnr. 71 bnr. 502 snr. 19

VEDTEKTER

FOR

PARKERINGSPLASSENE I GARASJEN I SAMEIET EIKATOPPEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 13. april 2016. Retningslinjene har ikke tilbakevirkende kraft.

1. Beskrivelse av eierandelene

Sameiet omfatter en næringseiendom under bakkenivå på gnr. 71 bnr. 502 snr. 19, i Frogn kommune (Garasjeeiendommen). Garasjeeiendommen består av arealer for parkering inkl. kjørearealer, boder/kott, tekniske rom mv.

Hver sameier har eierandeler med bruksrett til garasjeplass. Benevnelsen "sameie"/"parkeringssameie" skal ikke brukes for disse garasjeplassene spesielt, da den enkelte med bruksrett ikke eier den fysiske parkeringsplassen i det underjordiske garasjeanlegget.

En ideell andel på 1/22 (oppgitt i skjøte) gir bruksrett til én parkeringsplass i det underjordiske garasjeanlegget på eiendommen.

Dette dokumentet gjelder bruk og regulering av disse garasjeplassene.

2. Eierforhold

Det er totalt 33 garasjeplasser i Sameie (23 i buret og 10 på betongen). Til garasjeplassene i sameiets garasjeanlegg er knyttet en bruksrett. Bruksretten bekreftes ved skjøte.

3. Styrets oppgaver/beslutningsmyndighet

Styret i sameiet har ansvaret for å forvalte og drifte garasjeplassene, på lik linje med sameiet for øvrig. Styret treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgaven, inkludert eventuell utleie av overflødige plasser. Styret påser at kostnadene til garasjeplassenes virksomhet fordeles og innkreves i henhold til eierforholdet. Saker som gjelder garasjeplassene behandles av styret etter gjeldende vedtekter. Se for øvrig sameiets vedtekter.

4. Sameiets oppgaver/beslutningsmyndighet

Sameiermøtet er Sameiets øverste organ jf. sameiets vedtekter. Vedtekter for garasjen samt saker som ikke omhandles av gjeldende vedtekter behandles der.

5. Rett til bruk - bruksplan

Eierandeler med bruksrett til garasje plass gir rett til å disponere en eller flere bestemte garasjeplass(er) i henhold til bruksplanen i vedlegg 1.

Ved salg av bolig og andel i garasjeanlegget blir bruksrett til bestemt parkeringsplass fristilt, og kjøper vil få tildelt bruksrett til en bestemt plass i garasjeanlegget av styret og ny bruksplan vil bli utstedt og sendt ut til samtlige medlemmer av sameiet.

Areal som etter bruksplanen utgjør areal som skal disponeres av Sameiet, kan benyttes av samtlige sameiere, herunder bod teknisk rom etc. Garasjeplassen skal ikke brukes slik at den hindrer andres bruk eller på en unødvendig eller urimelig måte er til ulempe for andre. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og fri for søppel. All bruk av garasjeplassen skal skje hensynsfullt og slik at andres bruk ikke unødige hindres og slik at unødige skade ikke forvoldes.

6. Omfordeling ved særlig behov

Omfordeling av bruksrett til garasjeplasser kan besluttes der det foreligger særlige behov. Følgende kriterier gjelder ved vurderingen av om det foreligger særlige behov:

- Der spesielle handikap tilsier at parkeringsplass må omfordeles

Der det foreligger særlige behov skal omfordelingen skje på bakgrunn av følgende kriterier:

- Den eier med kortest ansiennitet som innehar ønsket/nødvendig plass, beregnet fra overtakelsesdato

Eier med eierandel med bruksrett til garasje plass som har særlige behov for omfordeling søker styret om dette ved å sende en skriftlig henvendelse per e-post.

Hvis det ved særlige behov ikke er mulig å omfordele egnet plass må man stå på venteliste, men man prioriteres foran de på ventelisten som ikke har særlige behov. Der det ikke lenger foreligger særlig behov, skal styret informeres. Bruksrett til parkeringsplass skal da fristilles, og plass vil bli omfordelt etter gjeldende venteliste.

7. Omfordeling ved andre behov eller ved generelle ønsker

Ved generelle ønsker (dvs. der det ikke foreligger særlig behov) om omfordeling (for eksempel der det er behov for plass som kan tilrettelegges for lading av el-bil/hybridbil eller der man har kjøretøy som ikke kan parkeres i buret eller man ønsker plass på betongdekket fremfor i buret), må den enkelte søke styret om dette. Styret vil holde en venteliste basert på når søknad kom inn til styret og ny bruksrett til bestemt parkeringsplass kan tildeles der bruksrett til bestemt parkeringsplass er fristilt på grunn av salg eller bortfall av særlige behov.



8. Kostnadsfordeling

Eier av eierandeler med bruksrett til bestemt garasje plass skal dekke alle kostnader direkte knyttet til denne. Dette omfatter blant annet anskaffelse av ekstra el-uttak og tilstrekkelig antall nøkler/nøkkelkort el. lign. for adkomst til p-anlegget. Øvrige kostnader dekkes gjennom felleskostnader.

Der eier av eierandeler med bruksrett til bestemt garasje plass har el-bil, skal hver og en selv bekoste strøm til lading av el-bil. Kostander tilknyttet strøm kreves inn av styret ved en bestemt engangssum per måned.

Styret setter opp et kostnadsoverslag (budsjett) som trykkes i sameiets årsmelding. Årsregnskapet for garasjeplassene føres som egne poster i regnskapet for sameiet.

9. Rettslig rådighet

Eierandel som gir bruksrett til garasje plass kan fritt overdras til annen erverver. Ved utleie av bolig kan bruksrett til garasje plass som følger boligen også leies ut. Det er tillatt å bytte parkeringsplass internt i sameiet.

Ved overdragelse eller utleie skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på erverver eller leietaker. Det fremgår av bruksplanen hvilken garasje plass som disponeres av den enkelte eier.

10. Generelt

Oppbevaring av garasjebrikkene er eiers ansvar. Ved tap av adgangsbrikke er det viktig at styret blir underrettet



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styrets arbeid siste år har blant annet omfattet følgende punkter

- Oppfølging av tomtegrensetvist mellom EG Bygg og Tore Raanes (nabo og selger av opprinnelig tomt)
- Manglende overdragelse/tinglysning av eierandeler i garasjeanlegget
- Videre arbeid med forlag til vedtekter for garasjeanlegget
- Arbeid i forbindelse med maling av fasader
- Kartlegging av kostnader til leie av lift
- Hatt Norsk Takst og Bygningskontroll på befaring i garasjen. Befaringsrapport og reklamasjon oversendt EG Bygg
- Etablert utleie av garasjeplasser

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.

Vaktmester

Sameiet kjøper ikke vaktmestertjenester. HK Raanaas brøyter å strør på sameiets fellesområde i henhold til avtale.

Nøkler

Nøkler kan bestilles av ny styreleder. E-post: eikatoppen@gmail.com

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586706. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.