



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2019 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 984 713 029
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2019 - 31.12.2019

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2020

Grunnlag for avgivelse

År 2019: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2018: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2019

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 827 680	5 141 541
Sum inntekter		5 827 680	5 141 541
Kostnader			
Lønnskostnad		164 304	164 302
Annen driftskostnad		5 602 146	3 870 905
Sum kostnader		5 766 450	4 035 207
Driftsresultat		61 230	1 106 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		28 597	21 841
Sum finansinntekter		28 597	21 841
Annen finanskostnad		342 754	316 805
Sum finanskostnader		342 754	316 805
Netto finans		-314 157	-294 964
Ordinært resultat før skattekostnad		-252 927	811 369
Ordinært resultat etter skattekostnad		-252 927	811 369
Årsresultat		-252 927	811 369
Totalresultat		-252 927	811 369
Overføringer og disponeringer			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		-252 927	811 369
Sum overføringer og disponeringer		-252 927	811 369



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		12 188	7 710
Andre fordringer		372 579	487 107
Sum fordringer		384 767	494 817
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 676 567	3 817 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 676 567	3 817 910
Sum omløpsmidler		4 061 333	4 312 727
SUM EIENDELER		4 061 333	4 312 727

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2019	2018
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 491 652	5 238 725
Sum opptjent egenkapital		-5 491 652	-5 238 725
Sum egenkapital		-5 491 652	-5 238 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 666 809	8 923 782
Sum annen langsiktig gjeld		8 666 809	8 923 782
Sum langsiktig gjeld		8 666 809	8 923 782
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 018	1 785
Leverandørgjeld		819 838	538 908
Annen kortsiktig gjeld		64 321	86 977
Sum kortsiktig gjeld		886 176	627 670
Sum gjeld		9 552 985	9 551 452
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 061 333	4 312 727



Til seksjonseierne i Åslandrabben boligsameie

Velkommen til årsmøte, mandag 08.06.2020 kl. 17:00 i Bjørndal IL sitt klubbhus, Seterbråtveien 4, 1271 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2019. 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 Åslandrabben Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Åslandrabben boligsameie avholdes mandag 08.06.2020 kl. 17:00 i Bjørndal IL sitt klubbhus, Seterbråtveien 4, 1271 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2019

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2019

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Informasjon fra forsikringsavdelingen i OBOS.
- B) Rehabilitering og vedlikeholdsarbeid.
- C) Endring av vedtekter, forslag fra styret
- D) Endring av vedtekter, forslag fra seksjonseier
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.
- E) Forslag fra Faizan Mahmud om vedtektsendring/innskrenking av styrets handleevne

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder
- B) Valg av 2 styremedlemmer
- C) Valg av 2 varamedlemmer
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 10.03.2020

Styret i Åslandrabben boligsameie

Shabana Ullah /s/ Mehرداد Esfahani /s/ Cathrine Frisch /s/ Ann Kristin Norum /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2019

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Shabana Ullah	Åslandhellinga 29
Styremedlem	Mehrdad Esfahani	Åslandhellinga 103
Styremedlem	Cathrine Frisch	Åslandhellinga 155
Styremedlem	Ann Kristin Norum	Åslandhellinga 3

Valgkomiteen

Kissima Janneh	Åslandhellinga 39
Bozena Paulsen	Åslandhellinga 185

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

Generelle opplysninger om Åslandrabben Sameie

Sameiet består av 144 seksjoner.

Åslandrabben Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984713029, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Åslandhellinga 3-189

Gårds- og bruksnummer :
176 29

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.

Åslandrabben Sameie 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.



Styrets arbeid

Styret har gjort følgende arbeid i 2019:

1. Dugnad
2. Container i januar og april
3. Nye sensorlys i garasjene
4. Brannalarm i blokk 7, garasjer og i søppelbodene ved blokk 7
5. Nye lys mellom blokk 6 & 7
6. Oppmerking av parkeringsplasser både innvendig og utvendig
7. Nye blomsterkasser
8. Maling av utvendig mur blokk 15 og en sidevegg blokk 16
9. Oppussing av blokk 7 innvendig
10. Bytting av lås ved blokk 7 og søppelbodene blokk 7
11. Fuktsikring i blokk 6 og 7 ferdigstilles 2020.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2019

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 2020.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2019 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 2019 var til sammen kr 5 827 680,-
Dette er høyere enn budsjettert.

Kostnader

Driftskostnadene i 2019 var til sammen kr 5 766 450,-
Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 252 927 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2019.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2019 var kr 3 676 566,-

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2020".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2019 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2020

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2020. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 514 400 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høst 2020 til grunn en økning på 4,6 % for renovasjon, 10,5 % for vann og avløp og 7,5 % reduksjon av feiegebyret for 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med noe høyere energikostnader enn det som ble beregnet for hele 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2020 har økt. Premiendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,5 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åslandrabben Sameie.

Lån

Åslandrabben Sameie har lån i OBOS.

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

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2020)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	1,00 % 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 2020.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2020.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Åslandrabben Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Åslandrabben Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2019
- Resultatregnskap for 2019
- 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 2019, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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

Budsjettallene 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 avviklet.

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 bokføringskikk i Norge.

Oslo, 28. februar 2020
BDO AS

Håkon Andersen-Gott
registrert revisor



ÅSLANDRABBen BOLIGSAMEIE ORG.NR. 984 713 029, KUNDENR. 5598

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2019	Regnskap 2018	Budsjett 2019	Budsjett 2020
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 791 020	5 107 908	5 757 000	5 955 000
Andre inntekter	3	36 660	33 633	50 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		5 827 680	5 141 541	5 807 000	6 005 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 304	-20 302	-20 304	-22 278
Styrehonorar	5	-144 000	-144 000	-144 000	-158 000
Revisjonshonorar	6	-15 693	-13 704	-14 000	-14 100
Forretningsførerhonorar		-224 998	-219 075	-225 000	-231 000
Konsulenthonorar	7	-74 759	-28 026	-45 000	-45 000
Drift og vedlikehold	8	-2 361 612	-662 020	-1 969 400	-1 514 400
Forsikringer		-273 681	-244 448	-273 000	-328 500
Kommunale avgifter	9	-1 022 450	-936 737	-1 000 000	-1 099 400
Energi/fyring		-60 517	-68 552	-84 000	-84 000
TV-anlegg/bredbånd		-646 677	-618 488	-640 000	-674 000
Andre driftskostnader	10	-921 761	-1 079 854	-847 700	-1 085 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 766 450	-4 035 207	-5 262 404	-5 256 178
DRIFTSRESULTAT		61 230	1 106 334	544 596	748 822
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	28 597	21 841	27 500	29 000
Finanskostnader	12	-342 754	-316 805	-307 000	-348 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-314 157	-294 964	-279 500	-319 500
ÅRSRESULTAT		-252 927	811 369	265 096	429 322
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	811 369		
Udekket tap		-252 927	0		



10

Åslandrabben Sameie

BALANSE

	Note	2019	2018
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 354	16 819
Kundefordringer		12 188	7 710
Kortsiktige fordringer	13	358 225	470 288
Driftskonto OBOS-banken		1 052 315	1 224 046
Driftskonto OBOS-banken II		9 120	1 975
Sparekonto OBOS-banken		2 615 131	2 591 889
SUM OMLØPSMIDLER		4 061 333	4 312 727
SUM EIENDELER		4 061 333	4 312 727
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-5 491 652	-5 238 725
SUM EGENKAPITAL		-5 491 652	-5 238 725
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 666 809	8 923 782
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 666 809	8 923 782
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		64 227	86 977
Leverandørgjeld		819 838	538 908
Påløpte renter		2 018	1 785
Annen kortsiktig gjeld	16	94	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		886 176	627 670
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 061 333	4 312 727
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.02.2020

Styret i Åslandrabben Boligsameie

Shabana Ullah /s/

Mehrdad Esfahani /s/

Cathrine Frisch /s/

Ann Kristin Norum /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 886 736
Kabel-tv	646 272
Garasje	122 400
Vask av korridor	89 208
Reseksjonering	28 764
Parkering	17 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 791 020

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie av antenneplass	22 692
P-Service AS, kontrollavgifter	13 900
Korrigeringer på reskontro	68
SUM ANDRE INNETEKTER	36 660

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-20 304
--------------------	---------



SUM PERSONALKOSTNADER **-20 304**

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 2018/2019, og er på kr 144 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 844, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 693.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-49 377
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 758
Brauten Eiendom AS	-5 625
SUM KONSULENTHONORAR	-74 759

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 738 439
Drift/vedlikehold VVS	-2 625
Drift/vedlikehold elektro	-206 209
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-140 789
Drift/vedlikehold brannsikring	-161 628
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 438
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-91 309
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 176
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 361 612

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-478 097
Renovasjonsavgift	-544 352
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 022 450

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-40 056
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-31 240
Driftsmateriell	-23 190



Lyspærer og sikringer	-13 538
Vaktmestertjenester	-471 569
Vakthold	-151 184
Renhold ved firmaer	-97 485
Snørydding	-27 176
Andre fremmede tjenester	-5 301
Kontor- og datarekvisita	-7 218
Trykksaker	-4 513
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-11 600
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 844
Andre kontorkostnader	-1
Telefon, annet	-6 956
Porto	-15 389
Drivstoff biler, maskiner osv.	-349
Reisekostnader	-377
Bank- og kortgebyr	-4 644
Velferdskostnader	-6 932
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-921 761

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 787
Renter av sparekonto i OBOS-banken	23 242
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 568
SUM FINANSINNTEKTER	28 597

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-342 754
SUM FINANSKOSTNADER	-342 754

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2020)	358 225
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	358 225

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2020, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2020.

NOTE: 14**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.

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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.19 var 4,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-9 599 281	
Nedbetalt tidligere	675 499	
Nedbetalt i år	256 973	
		-8 666 809
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 666 809

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer -94

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -94

LANGSIKTIGE FORDRINGER**Garasje og parkeringsavregning 2019**

Garasjeplassene	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Felleskostnader garasje	122400	122400	122400	122400
Kostnader drift og vedlikehold	-14872	-14872	-100000	-122400
Kostnader rådgivning	0	-91309	-5000	-5000
Kostnader administrasjon	-1845	-1890	-1845	-1845
Resultat garasjeplasser	105683	14329	15555	-6845

Saldo garasjeplasser 2017+2018+2019:	111410
--------------------------------------	---------------



Parkeringsplassene	Regnskap 2018	Regnskap 2019	Budsjett 2018	Budsjett 2019
Felleskostnader parkering	17640	17640	17 640	17 640
Kostnader drift og vedlikehold (snø, strø og oppsoping)	-39993	18873	-25 000	-25 000
Kostnader administrasjon OBOS	-615	630	-615	-615
RESULTAT PARKERINGSPLASSER	-22968	37143	-7 975	-7 975

Saldo parkeringsplasser 2018+2019:	14175
------------------------------------	--------------

Innkomne forslag**Sak A:** Informasjon fra forsikringsavdelingen i OBOS

Bjørn Olav Lindheim kommer fra forsikringsavdelingen i OBOS kommer for å informere om sameiets forsikringer, forsikringsdekning og prosess ved skader.

Sak B: Rehabilitering og vedlikeholdsarbeid.

Forslagsstiller er styret.

Bygningene trenger rehabiliteringsarbeid. Arbeidene som trengs er blant annet etterisolering, betongrehabilitering og utskiftning av alle vinduer og verandadører. Kostnadsestimat er per dags dato i underkant av kr 32 000 000,- (32 millioner) Disse arbeidene er nødvendige. Selvaag deltar på årsmøtet og gir nærmere informasjon om arbeidene. Dette vil medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld.

Styrets innstilling:

Det fattes et vedtak om inngåelse av kontrakt i forbindelse med disse arbeidene. Vedtaket omfatter også godkjenning av et låneopptak på inntil 35 millioner i forbindelse med disse arbeidene.

Sak C: Forslagsstiller styret:

Forslag til endringer i vedtektene til Åslandrabben sameie. Da styret anser en behov for endring av vedtektene på enkelte punkter.

Punkt 8. Vedlikehold.

Tillegg:

Styret kan kreve å få adgang til en seksjonseiers boenhet, hvis det er grunn til å tro at det foreligger mistanke om dårlig vedlikehold eller skader som kan påføre beboere/leietagere og andre seksjonseiere ulemper eller skade på deres boenhet.

Styret kan ta med seg en fagperson om nødvendig.

Nektes slik adgang utgjør det mislighold av vedlikeholdsplikten ovenfor sameiet. De som bor i enheten skal da ha skriftlig varsel om dette før tilsyn utføres.

Punkt 18. P-plassene utvendig og garasjeanleggene.

1. Parkeringsplassene i garasjene og ute er seksjonert som tilleggsdeler til den enkelte seksjon.

Endres til:

Seksjonseiere har rettslig råderett over p-plassen som tilhører seksjonen i 30 år. (Gjeldene fra 1.1.2018. Etter § 25 i eierseksjonsloven).

Tillegg:

6. Seksjonseiere skal kun leie ut p-plassen sin til beboere i sameiet.
7. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare produkter på p-plassen. Da det kan utgjøre fare for brann.

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven.

Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert



det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under punkt 3 om rettslig disposisjonsrett som et eget ledd:

«Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner: Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt under punkt 4 om rett til bruk:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»

Grensen på 90 dager kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn.

Endret bestemmelse punkt 17 om salg og fremleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 3 2.ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

Ny siste setning i vedtektsbestemmelse punkt 9 mislighold»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Styrets innstilling:

Det tas inn bestemmelser i vedtektene som nevnt ovenfor. Styret innstiller til løsningen med 60 døgn korttidsutleie. Det vedlegges utkast til nye vedtekter med disse endringene som vedtas i sin helhet.

Sak D: Endring av vedtekter, forslag fra seksjonseier

Forslagsstiller Adam Donaldson Powell
Fornuftige tanker for alle som leier ut:

- 1). Utleiere er som regel best tjent med å gi styret og øvrige sameiere informasjon om at man leier ut.
- 2). Samtidig bør leietaker på en systematisk måte, for eksempel i form av sjekklister og instruksjons-manualer, få tilstrekkelig med informasjon om boligen til at man kan benytte den forsvarlig.

Sak E: Forslagsstiller Faizan Mahmud:
«Forslag til vedtak:

Det siste året har vist at styret gjentatte ganger har økt felleskostnadene drastisk. Slik utvikling er uheldig . Seksjonseierne har i svært begrenset grad kunnskap om sameiets økonomi og hva styremedlemmer holder på med. Samtidig er det klart at det enkelte ganger kan være behov for økning av felleskostnader. Statistikker fra både SSB og Eiendom Norge viser at felleskostnadene i Åslandrabben er høyere enn normalt. Videre viser statistikkene også at økningen av felleskostnadene det siste året er vesentlig høyere enn gjennomsnittlig økning generelt i landet. At styret benytter seg av sin makt på en slik måte, er skremmende. Det foreslås derfor følgende vedtak:

Prinsipalt:

- *Vedtak om økning i felleskostnader forutsetter at 2/3 av seksjonseierne stemmer for dette.*

Subsidiært:

- *Vedtak om økning i felleskostnader forutsetter at minst halvparten av seksjonseierne stemmer for dette.*

I alle tilfeller

- *Før eventuell økning av felleskostnader skal styret skriftlig informere seksjonseierne om behovet for økning av felleskostnader.*
- *Økning av felleskostnader kan kun skje 1 gang i året.»*



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Shabana Ullah Åslandhellinga 29

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Ann Kristin Norum Åslandhellinga 3

Erol Uzel Åslandhellinga 103

Naser Babaeian Åslandhellinga 103

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Cathrine Frisch Åslandhellinga 155

Mehrdad Eshfani Åslandhellinga 101

I valgkomiteen for Åslandrabben Sameie

Kissima Janneh
Bozena Paulsen



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på epost: aslandrabben@hotmail.com

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 har avtale om vaktmestertjeneste med Christiania Forvaltning og Eiendom AS, som kan kontaktes, men dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Parkering

Alle seksjonseiere har enten en parkeringsplass utendørs eller en plass i garasje. Disse plassene eies av eier og omsettes med leiligheten, men det betales felleskostnader / leie for å dekke kostnader sameiet har med vedlikehold av området.

Nøkler/skilt

Seksjonseier kan bestille nøkler hos sameiets forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS. Nøkkelbestillinger sendes skriftlig til epost: oef@obos.no merket «5598 – nøkkelbestilling», oppgi antall nøkler, serienummer på nøkkel og navn på seksjonseier. Det er kun seksjonseier som kan bestille nøkler.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6686559. 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. 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 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Åslandrabben Sameie 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.

Kabel-TV

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Nytt ringetablå	
2018	Gavlvegg	
2018	4 stk svalganger	
2018	Oppussing av to gavlvegger	Estimert til kr 1 000 000. Finansieres gjennom oppspart kapital.
2017	Utbedring av el.anlegg i garasje	
2017	Betongrehabilitering	
2016	Takrehabilitering	Gjelder gjenstående tak, 7 stk
2016	Asfaltering av felles adkomstvei	
2016	Ventilasjonsrens	
2016	Nytt lekeplassutstyr	
2016	To nye spiraltrapper i ÅH 53-99	
2016	Utbedring av betong	
2015	Rens av ventilasjonsanlegget	
2015	Ny spiraltrapp ved Åslandhellinga 57	
2015	Kameraovervåkning i garasjeanlegg	
2014	Ny membran på tak i ÅH 3	
2014	Ny vindeltrapp i ÅH3	
2014	Skifte av utvendig panel gavlvegger	
2014	Nytt gjerde ÅH 105	
2013	Vask og maling av fasader	AS Regnbuen Malermesterbedrift.
2010 - 2010	Garasjeanlegg	
2007 - 2007	Skifte gipsplater i boder i garasjer	
2006 - 2006	Diverse	Malt utgangsdører til oppganger Reparasjon av gjerde Vedlikehold av felles uteområder



Skifte av lysarmatur i garasjer.

2005 - 2005 Malt rekkverk
2004 - 2004 Malt gavlvegger og inngangsparti.



UTKAST VEDTEKTER FOR ÅSLANDRABBEN BOLIGSAMEIE

Endret av sameiermøtet 18.04.2006, 27.04.2009, 13.04.2011, 25.03.2015, 14.03.2017, 16.03.18 og 20. mars 2019.

1. Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet, (heretter sameiet), omfatter gnr. 176 bnr. 29 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser, og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

2. Organisering av sameiet

Sameiet består av 144 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameierbrøkene bygger på bruksenhetens areal (eventuelt innbyrdes verdiforhold hvis dette var vedtektsfestet).

3. Seksjonseierens rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Jfr. Eierseksjonsloven § 24.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Jfr. Eierseksjonsloven § 31

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Det tillates kameraovervåking på sameiets fellesområder.

Styret har ansvar for at kameraovervåking foregår i henhold til Datatilsynets regelverk, og pålegges å sørge for at de deler av personopplysningslovens regler som omhandler kameraovervåking følges.

4. Rett til bruk

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

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

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt, må ikke foretas uten seksjonering etter eierseksjonslovens § 21, annet ledd.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

5. Husordensregler

Sameiermøtet kan, med alminnelig flertall, fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

6. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsett av markiser, endring av utvendige farger etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Bygningsmessige arbeider: Bygging av plattinger m/ levegger skal søkes om til styret. Gjerder rundt platting er ikke tillatt.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for øvrige sameier, skal styret forelegges spørsmål på sameiermøtet til avgjørelse.

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



En sameier kan, med styrets godkjenning, gjennomføre tiltak fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Terrassekasser skal brukes til blomster. Busker og trær med rotsystem som innebærer risiko for skade på blomsterkassene er ikke tillatt.

7. Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader), fordeles på sameieren etter sameierbrøken.

Der særlige grunner taler for det, kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet, eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler å konto et beløp fastsatt av sameiermøtet, eller styret, til dekning av sin andel av felleskostnader. Å kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger, eller andre fellestiltak på eiendommen dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Ved forsinket betaling kan styret pålegge morarente og purregebyr.

8. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal fullt ut, og for egen regning, vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en sameier er gitt midlertidig enerett til bruk. Innvendig vann og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeganger og inngangsdører til oppganger, er sameiets ansvar.

Styret kan kreve å få adgang til en seksjonseiers boenhet, hvis det er grunn til å tro at det foreligger mistanke om dårlig vedlikehold eller skader som kan påføre beboere/leietagere og andre seksjonseiere ulemper eller skade på deres boenhet. Styret kan ta med seg en fagperson om nødvendig. Nektes slik adgang utgjør det mislighold av vedlikeholdsplikten ovenfor sameiet. De som bor i enheten skal da ha skriftlig varsel om dette før tilsyn utføres.

9. Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 38. Pålegg om salg av seksjon.

Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 13.2, jfr. Eierseksjonsloven § 39. *Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.*

10. Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to til fire styremedlemmer, og to varamedlemmer. Leder velges for ett år og styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer for ett år. Styret og andre tillitsvalgte som velges bør være til stede på sameiermøtet. Styret velges blant seksjonseiere som bor i sameiet. Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtene.

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

I felles anliggende forplikter styreleder og to styremedlemmer i fellesskap sameiet, og tegner dets navn. Styret kan gi prokura. Ingen andre enn styrets- eller den styret bestemmer kan bestille tjenester eller varer i sameiets navn.

11. Sameiermøtet

Sameiermøtet er sameiets øverste myndighet.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet, og om frist for innlevering av saker de ønsker behandlet. Innkalling til møtet skal skje skriftlig, og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig om det er nevnt i innkallingen, skal ordinært sameiermøte alltid behandle:

- Styrets årsberetning
- Regnskap og revisjon av siste driftsår
- Budsjett for neste driftsår
- Innkommende forslag



- Valg (herunder valg av revisor)

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme pr. seksjon de eier. Dette betyr at leietaker ikke har stemmerett på sameiermøtet, med mindre leietaker har fullmakt fra seksjonseier. Sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig, og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Sameier har rett til å ta med rådgiver, men denne har kun rett til uttalelse dersom sameiermøtet tillater det.

Ingen kan selv, eller ved fullmektig, delta i avstemming om avtale med seg selv eller nærstående, eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

12. Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med Lov om eierseksjoner § 61. Forretningsførerens beslutningsmyndighet og representasjonsrett.

13. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret, eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutninger som er egnet til å gi visse sameiere, eller andre, en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. Endring av vedtekter

Endringer i vedtektene kan kun besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

15. Forsikring/Skade

Sameiere skal selv betale egenandel til forsikringsselskap ved skade hvor sameies forsikring dekker skaden. Alle må ha egen innboforsikring.

16. Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt ordensreglene fastsatt av sameiermøtet.

Alle beboere må signere skjema for vann og brann og returnere disse til styret innen en uke etter innflytting. Skjemaer fås ved henvendelse styret eller forretningsfører.

Leiligheten må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Luftventiler i leiligheten bør være åpne for å hindre sopp – eller muggdannelse.

17. Salg og fremleie

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i punkt 3 2.ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Dersom seksjonseier fremleier ut sin bolig, skal fremleier påse at leietaker skriftlig forplikter seg å følge sameiets vedtekter, husordensregler, samt vedtak gjort av sameiermøte og/eller styret. Forretningsfører gis rett til å avkreve seksjonseier et gebyr for merarbeid knyttet til framleie eller eierskifte.

18. P-plassene utvendig og garasjeanleggene når reseksjonering har blitt realisert.

1. Seksjonseiere har rettslig råderett over p-plassen som tilhører seksjonen i 30 år. (Gjeldene fra 1.1.2018. Etter § 25 i eierseksjonsloven).
2. Garasje- / parkeringsplass følger seksjonen ved salg.
3. Parkeringsplass må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
4. En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn til det.
Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Seksjonseier må selv få satt opp egen måler for strøm.
5. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget og utvendige p-plasser.
6. Seksjonseiere skal kun leie ut p-plassen sin til beboere i sameiet.
7. Det er ikke tillatt å oppbevare brennbare produkter på p-plassen. Da det kan utgjøre fare for brann.