



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 034 625
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 28.07.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 982 132	1 265 968
Annen driftsinntekt	2		292 180
Sum inntekter		1 982 132	1 558 148
Kostnader			
Lønnskostnad	3	115 469	
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	1 551 854	1 489 578
Sum kostnader		1 667 323	1 489 578
Driftsresultat		314 809	68 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		579	388
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		579	388
Ordinært resultat før skattekostnad		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		0	0
Årsresultat		315 387	68 958
Totalresultat		315 387	68 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	315 387	68 958
Sum overføringer og disponeringer		315 387	68 958



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		5 527	11 468
Andre fordringer		52 608	262 036
Sum fordringer		58 135	273 504
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 251	785 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 251	785 762
Sum omløpsmidler		1 470 386	1 059 266
SUM EIENDELER		1 470 386	1 059 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	896 310	580 923
Sum opptjent egenkapital		896 310	580 923
Sum egenkapital		896 310	580 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 080	398 257
Annen kortsiktig gjeld	12	405 997	80 086
Sum kortsiktig gjeld		574 076	478 343
Sum gjeld		574 076	478 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 470 386	1 059 266



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 595803

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 034 625
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Aud Inger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.07.2023



Organisasjonsnr: 918 034 625
FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	1 982 132	1 265 968
Annen driftsinntekt	2		292 180
Sum inntekter		1 982 132	1 558 148
Kostnader			
Lønnskostnad	3	115 469	
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	1 551 854	1 489 578
Sum kostnader		1 667 323	1 489 578
Driftsresultat		314 809	68 570
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		579	388
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		579	388
Ordinært resultat før skattekostnad			
		0	0
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		0	0
Årsresultat		315 387	68 958
Totalresultat		315 387	68 958
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	11	315 387	68 958
Sum overføringer og disponeringer		315 387	68 958



Organisasjonsnr: 918 034 625
FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		5 527	11 468
Andre fordringer		52 608	262 036
Sum fordringer		58 135	273 504
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 251	785 762
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 412 251	785 762
Sum omløpsmidler		1 470 386	1 059 266
SUM EIENDELER		1 470 386	1 059 266
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	896 310	580 923
Sum opptjent egenkapital		896 310	580 923



Sum egenkapital		896 310	580 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelse		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 080	398 257
Annen kortsiktig gjeld	12	405 997	80 086
Sum kortsiktig gjeld		574 076	478 343
Sum gjeld		574 076	478 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 470 386	1 059 266



Organisasjonsnr: 918 034 625
FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

2

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
		-33089.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14269.00	4089.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	101200.00	29000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>



115469.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:



Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Festningsåsen Terrasse Sameie
Søndre Eidsvei 1 C
1940 Bjørkelangen
Org.nr. 918 034 625
Til Seksjonseierne/beboere i
Festningsåsen Terrasse Sameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Det innkalles med dette til ordinært årsmøte i Festningsåsen Terrasse Sameie.
Møtested og tid: **BSF hallen Bjørkelangen vgs, tirsdag 28. mars 2023 kl. 19:00.**

Årsmøte skal behandle følgende saker (dagsorden):

1. Konstituering: Åpning ved styrets leder
 - A: Valg av møteleder
 - B: Opptak av navnefortegnelse
 - C: Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
 - D: Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
2. Styrets årsmelding for 2022
3. Årsoppgjør 2022
4. Godtgjørelse til tillitsvalgte
5. Innkomne forslag (Vedtektsendringer)
6. Valg av tillitsvalgte:

Valg av styreleder for 2 år.
Valg av 1 medlem til styret for 1 år. Forlengelse Sigbjørn
Valg av 1 varamedlem for 1 år.
Valg av 1 varamedlem for 1 år.
Valg av 1 varamedlem for 1 år.
Valg av leder til valgkomite for 2 år.
Valg av medlem til valgkomite for 1 år.

Årsmøtet avsluttes her.

Det vil bli avholdt beboermøte umiddelbart etter årsmøte

Informasjon fra styret

Husk å ta med denne innkallingen med sakspapirer.

Seksjonseiere som representeres av andre må fremlegge skriftlig fullmakt.

Styret ønsker samtlige vel møtt.

Bjørkelangen, 16. mars 2023.

For styret

Einar Hugo Ingier (styrets leder)



Festningsåsen Terrasse Sameie
Søndre Eidsvei 1 C
1940 Bjørkelangen
Org.nr. 918 034 625

Vedlegg til innkallelsen:

Styrets årsmelding, informasjon om sameiet

Informasjon om elektronisk informasjon

Årsoppgjør 2022

Revisors beretning

Uttalelse fra ledelsen

Vedtekter

Forslag til valg av tillitsvalgte/valgkomite

Navneseddel / Fullmakt



Festningsåsen Terrasse Samele STYRETS ÅRSMELDING 2022

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Einar Hugo Ingler	(valgt for 2 år i 2021)
Nestleder	: Nils Krog Øvrebø	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Sigbjørn Olav Skogeng	(valgt for 1 år i 2022)

Varamedlemmer til styret:

: Wenche Snare	(valgt for 1 år i 2022)
: Kasper Nordby	(valgt for 1 år i 2022)

Valgkomite:

: Øyvind Engh	(valgt for 2 år i 2021)
: Terje Fjeld (Flyttet 08.2022)	(valgt for 2 år i 2022)

SELSKAPSFORMASJON

Festningsåsen Terrasse Samele ble stiftet 01.11.2016 og har organisasjonsnummer 918 034 625
Sameiet består av 46 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.

Eiendommen har gnr 2, bnr 206 i Aurskog Høland kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 møter i 2022, og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
- Prosjektert og montert fundamenter til utelys mot fjellvegg
- Beplantning
- Beslått B1 og B3 med blekk mellom grunnmur og fasadesteln gavlvegger
- Redskapsbod og plassering
- Ny avtale med Vev Romerike om levering av bredbånd / Tv
- Behandlet kontingent fra veiet
- Kurs og møter vedrørende ny portal fra Bori
- Revidering av vedtekter



Av andre større saker kan nevnes:

- Tilstandsvurdering og reklamasjon på badegulv i B1 og B2
 - Varmepumper i B 1 Ny innedel montert
 - Innhentet nytt tilbud av 2 firmaer for serviceavtale på alarmanlegg
 - Ekstraordinært årsmøte vedrørende nye vedtekter
 - Beboermøte
-
- Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 09.03. 2023.



INFORMASJON OM FESTNINGSEÅSEN TERRASSE SAMEIE

Festningsåsen Terrasse Sameie ble stiftet 01.11.2016

Sameiets styre har kontor adresse Søndre Eidsvei 1C.
Styret kan også kontaktes på telefon 908 76 378, 481 21 585, eller 932 18 825
og e-post post@finkasse.no

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 06.12.96. Forskriften pålegger sameiet å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet å gjøre i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr, enten håndslukker eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret.

Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningen(e) og på eiendommen.

SAMEIET HAR INGEN ANSATTE

RENHOLD

Firmaet Crystal Facility er engasjert til å vaske fellesarealene.

PARKERING

Sameiet har parkeringsplasser og garasjer, som er fordelt ved overtakelse. Det er kun parkering for beboere og alle P-plasser i parkeringskjeller har mulighet for EL-Bil lading (se vedtekter 4-5)
(se vedtektene 4-6, regler for personer med nedsatt funksjonsevne)

NØKLER

Nøkler kan bestilles ved skriftlig/mall henvendelse til styreleder og må betales av den enkelte. Kun seksjonseiere kan bestille disse.



UTLEIE

Av HMS-hensyn, og for at styret skal ha mulighet til å informere og kommunisere med leietakere, plikter seksjonseiere som leier ut sine seksjoner å registrere leietaker og kontaktinformasjon.

Utleie kan registreres på Min side når du er logget inn på www.bori.no.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslukningsutstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenesten er levert av Vev Romerike AS
Vakt/Servicetelefon 988 24 452

Ruter og tv-dekoder skal stå igjen i boligen ved flytting.

FORSIKRINGER

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m er forsikret i Elka Forsikring.



Festningsåsen Terrasse sameie

Søndre Eldsvel 1C, 1940 Bjørkelangen. e-post: post@finkasse.no

08.02.2023

Informasjon om elektronisk kommunikasjon

Den viktigste kommunikasjonsformen mellom elerne og styret har i flere år vært e-post. Informasjon fra styret gis i hovedsak som e-post. Elektronisk kommunikasjon er dermed ikke noe nytt i sameiet, men styret ønsker å presisere at den viktigste informasjonskanalen og hovedkanalen for utsendelser er elektronisk kommunikasjon.

Varsel og innkalling til årsmøtet i fremtiden bli sendt elektronisk gjennom BORIs systemer. I en overgangsfase kommer sameiet likevel til å sende ut på e-post

Som følge av systembytte hos BORI er alle gamle reserveringer nullstilt. Styret presiserer at sameiet ikke sender reklame til elerne, kun relevant informasjon. Ønsker du likevel å reservere deg kan du ta kontakt med styret. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at en reservering medfører at du vil gå glipp av løpende informasjon fra styret. Du vil heller ikke motta SMS når styret har behov for å gi hastebeskjed om vannutkobling, feil på kabel-TV eller lignende.

Med vennlig hilsen
styret



Festningsåsen Terrasse Sameie

Årsoppgjør 2022

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Festningsåsen Terrasse Sameie org.nr. 918034625



Resultatregnskap 2022

Festningsåsen Terrasse Sameie
Alle beløp i NOK

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023	
Inntekter					
	1	1 982 132	1 265 968	2 072 635	2 067 925
Felleskostnader					
Annens driftsinntekt	2	0	292 180	0	0
Sum driftsinntekter		1 982 132	1 558 148	2 072 635	2 067 925
Kostnader					
Lønnskostnad	3	115 469	0	115 470	115 470
Konsulenttjenester	4	90 938	60 975	94 350	95 800
Kontingenter		0	250	0	0
Rep og vedlikehold	5	86 351	389 280	134 000	137 000
Forsikringer		89 218	64 062	90 000	90 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	512 164	359 522	500 000	610 000
Energi og fyring	7	219 887	207 389	350 000	270 500
Kabel-TV og telefoni	8	358 800	266 636	415 000	360 000
Driftskostnader	9	162 319	122 167	178 500	186 500
Andre driftskostnader	10	32 177	19 296	26 900	23 900
Sum driftskostnader		1 667 323	1 489 578	1 904 220	1 839 170
Driftsresultat før finansposter		314 809	68 570	168 415	178 755
Finansielle poster					
Finansinntekt		579	388	650	650
Sum finansposter		579	388	650	650
Årsresultat		315 387	68 958	169 065	179 405
Overført til annen egenkapital	11	315 387	68 958	0	0
Sum disponering		315 387	68 958	0	0

Resultatrapport 2022 for Festningsåsen Terrasse Sameie



Balanse 31.12.2022

Festningsåsen Terrasse Sameie
Alle beløp i NOK

Note	2022	2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	52 608	44 136
Kundefordringer	5 527	11 468
Andre fordringer	0	217 900
Sum fordringer	58 135	273 504
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 412 251	785 762
Sum omløpsmidler	1 470 386	1 059 266
SUM EIENDELER	1 470 386	1 059 266

Balanserapport 2022 for Festningsåsen Terrasse Sameie



Balanse 31.12.2022

Festningsåsen Terrasse Sameie
Alle beløp i NOX

	Note	2022	2021
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	896 310	580 923
Sum egenkapital		896 310	580 923
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		168 090	398 257
Annen kortsiktig gjeld	12	408 997	80 086
Sum kortsiktig gjeld		574 076	478 343
Sum gjeld		574 076	478 343
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 470 386	1 059 266

Festningsåsen Terrasse Sameie

Einar Hugo Ingier
Styrets leder

Nils Krog Øvrebo
Styremedlem

Sigbjørn Olav Skogeng
Styremedlem

Balansereport 2022 for Festningsåsen Terrasse Sameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS B - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Generelle felleskostnader	1 896 836	1 000 728	1 657 925	1 657 925
Kabel-TV/Bredbånd	385 296	265 240	386 000	360 000
Sum felleskostnader	1 902 132	1 265 968	2 072 635	2 067 925

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Andre inntekter	0	292 180	0	0
Sum andre driftsinntekter	0	292 180	0	0



Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Påløpt, ikke utbetalt lønn	0	-33 089	0	0
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforamling	101 200	29 000	101 200	101 200
Arbeidsgiveravgift	14 269	4 089	14 270	14 270
Sum lønnskostnader	115 469	0	115 470	115 470

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2021/2022.
Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Avsatt styrehonorar 2020 tilbakeført i 2021.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Forretningsførsel	86 332	54 428	88 850	90 300
Revisjon	4 606	4 606	5 500	5 500
Tilleggstjenester	0	1 941	0	0
Sum konsulenttjenester	90 938	60 975	94 350	95 800

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Brannsikring	16 350	2 525	16 000	25 000
Bygninger	11 600	0	5 000	5 000
Elektro	1 217	2 479	3 000	1 000
Garasjer	0	266 956	0	0
Heis	45 508	43 280	50 000	50 000
Utvendig anlegg	3 800	14 483	10 000	5 000
Ventilasjon	6 939	47 821	50 000	50 000
VVS	938	11 737	0	1 000
Sum vedlikeholdskostnader	86 351	389 280	134 000	137 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kommunale avgifter	512 164	389 522	500 000	610 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	512 164	359 522	500 000	610 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Ladeanlegg	142	0	0	500
Strøm	219 745	207 389	350 000	270 000
Sum energi og fyring	219 887	207 389	350 000	270 500



Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Kabel-TV/Bredbånd	358 800	266 636	415 000	360 000
Sum kabel-TV og telefoni	358 800	266 636	415 000	360 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Annet	0	0	13 500	13 500
Brøyting/strøing/feiling	29 706	26 689	35 000	35 000
Gressklipping	22 921	9 143	0	0
Renhold	109 693	77 797	115 000	123 000
Sameie/velforening	0	8 538	0	0
Sum driftskostnader	162 319	122 167	178 500	186 500



Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Nøkler, låser, skilt	11 236	5 956	5 000	5 000
Renhold	0	3 000	1 500	1 000
Verktøy og redskaper	3 829	4 821	10 000	5 000
Sum driftsmateriale	15 065	13 777	16 500	11 000
Generalforsamling	7 220	1 245	5 000	6 500
Kostnader tillitsvalgte	399	0	1 500	1 500
Kurs, møter, konferanser	2 094	0	1 500	2 500
Velferd	5 000	1 663	0	0
Sum kontorkostnader	14 713	2 908	8 000	10 500
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	2 400	2 612	2 400	2 400
Sum andre kontorkostnader	2 400	2 612	2 400	2 400
Sum andre driftskostnader	32 177	19 296	26 900	23 900



Til årsmøtet i Festningsåsen Terrasse Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Festningsåsen Terrasse Sameie som viser et overskudd på NOK 315 387. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.

Signicat
2023-12-27



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 10. mars 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer eller signering.





Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

10.03.2023 15.07.47

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



VEDTEKTER

FOR

FESTNINGSÅSEN TERRASSE SAMEIE

Fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet samt med endringer vedtatt 21.03.2018, 26.09.2019 og 02.11.2022.

1. Navn

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Festningsåsen Terrasse Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst den 28.09.2016.

1-2 Hva sameiet omfatter

Bebyggelsen og tomten gnr. 2, bnr. 206 i Aurskog Høland kommune er et sameie mellom de førtiseks – 46 – eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdeilt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Den enkelte bruksenheten/eierseksjonen består av en hoveddel og en bod som seksjonert tilleggsdel. Hoveddelen er en klart avgrenset og sammenhengende del av bygningen, med egen inngang fra svalgang.

Tomten med alle tilhørende utearealer, herunder utvendige parkeringsarealer, lekeplasser, stier, adkomst, plen og liggende inngår i sameiets fellesarealer. Som fellesareal i byggene regnes også trappeoppganger, heiser, svalganger, bod-ganger, tekniske rom, eventuelt felles lagringsrom og parkeringskjeller.

Hver seksjon har tinglyst bruksrett av fellesarealene.

1-3 Hjemmelsforhold

Tomten omfatter også hjemmelsforhold for FG3 (felles grøntareal). I tillegg er lekearealene FL1 og FL2 felles hjemmelsforhold for boligfeltene B1-B9. Man har rettigheter og ansvar for drift/vedlikehold for disse fellesområdene.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

(2) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet.

(4) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. 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.

Disse begrensningene gjelder ikke for kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å



skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

2-2 Begrenset eierskap for juridiske personer

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealer

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte bruksenheten til det den er beregnet til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden, forholdene og husordensreglene. Den enkelte seksjonseier har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden, forholdene og husordensreglene.

(2) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere, ref. husordensreglene.

(3) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet.

(4) Det tillates ikke montert parabolantenne på noen deler av bygget eller utvendige fellesarealer.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av varmepumpe, markise, fliser o.l.

(6) Seksjonseier har etter søknad og godkjenning fra styret, og for egen regning, rett til montering av innglassing, screen, markise, glasstak over dør og fliser på egen terrasse. Slik godkjenning forutsetter bruk av gjeldende bestemmelser av farger og produksjonskvalitet.

Belegning av egen terrasse må ivareta fuktsikring mot øvrige konstruksjoner slik at utførelsen ikke blir til skade for bygget og dermed ulempe for andre seksjonseiere.

(7) Kostnader til de - og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser, glasstak og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

(1) Det er vedtatt egne husordensregler for sameiet. Endringer av disse beslutes i årsmøtet.

(2) Det er kun tillatt med 1 kjæledyr pr. eierseksjon.

4. Parkering

4-1 Sameiets parkeringsplasser

Sameiet disponerer 46 parkeringsplasser i garasjekjellere som fellesareal, - en parkeringsplass til hver av de 46 seksjonseierne. 12 i blokk 1 for seksjonseierne der, 17 i



blokk 2 for seksjonseierne der og 17 i blokk 3 for seksjonseierne der. Av disse har 1 parkeringsplass i blokk 1, 2 i blokk 2 og 2 i blokk 3 ekstra bredde for tilrettelagt parkering.

I tillegg disponeres 36 parkeringsplasser utendørs mot Søndre Eidsvei som fellesareal, forbeholdt en eventuelt bil nr. 2 hos seksjonseierne og gjester. Det er markert med skilt hvilke utendørs parkeringsplasser hver blokk disponerer.

4-2 Rettslig disposisjonsrett

Parkeringsplassene befinner seg på sameiets fellesarealer og eies av seksjonseierne i fellesskap.

Fordeling av parkeringsplassene i garasjekjellerne gjøres av styret etter skjønn.

4-3 Vedlikeholdsansvar

Sameiet har ansvar for vedlikehold og drift av parkeringsplassene i garasjekjellerne og utendørs.

4-4 Kostnadsfordeling

Driftskostnaden for parkeringsplassene inngår i felleskostnadene og omfatter:

- utvendig snørydding/feiling
- reparasjon av garasjeport
- ventilasjon
- strøm, evt. andre kostnader til oppvarming

Kostnader for tilkobling og bruk av ladeanlegget for el-bil i garasjekjellerne inngår ikke i disse felleskostnadene.

4-5 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) Alle som ønsker å lade el-bil, eller hybrid-bil plikter å bruke el-bil lader som montert/tilrettelagt i p-kjeller. Alle har infrastruktur frem til sin anviste p-plass og må skaffe ladeboks av nærmere angitt type fra den leverandøren sameiet til enhver tid har avtale med. Annen lading av el-bil og ladbare hybrid-biler i parkeringskjeller tillates ikke.

(2) Dersom en seksjonseier som har montert ladeboks ved sin parkeringsplass må bytte til en annen parkeringsplass uten montert ladeboks, må overtakeren bekoste en eventuell flytting av ladeboksen.

(3) Abonnementsavgiften for bruk av ladeboksene fordeles likt mellom de seksjonseierne i sameiet som til enhver tid har montert ladeboks og aktivisert denne.

(4) Strømforbruket fra hver ladeboks registreres og faktureres respektive bruker. Det samme gjelder vedlikehold av ladeboksene.

4-6 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Dersom seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne har behov for endring i forhold til den parkeringsplassen de er tildelt og trenger en tilrettelagt parkeringsplass, og innbyrdes ombytting ikke oppnås, besluttet ombytting av parkeringsplasser av styret innenfor det antallet tilrettelagte parkeringsplasser hver blokk disponerer. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

5. Vedlikehold og forsikring

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.



Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

(3) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

(4) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(5) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

(6) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskiftning av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5-3 Forsikring

Sameiet forsikrer eiendommen med tilhørende bygninger i en felles forsikring. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med drift og vedlikehold av eiendommen, som ikke knytter seg til den enkelte seksjon/bruksenhet med tilhørende ladeanlegg, er felleskostnader.

Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter samelebrøken, der hovedprinsippet er fordeling i henhold til størrelse på bruksenheten (BRA). Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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



6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7. Pålegg om salg og fravikelse - mislighold

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonslovens § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23. Ved erverv av aksjer eller selskapsandeler i et selskap som eier en eller flere boligseksjoner i eierseksjonssameiet, kan styret pålegge selskapet å selge boligseksjonen eller boligseksjonene i den utstrekning dette er nødvendig for å hindre eierskap i strid med eierseksjonslovens § 23.

7-3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse (utkastelse) av bruksenheten etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier (leier eller annen bruker).

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder. Styret skal ha 3 medlemmer, inkl. leder og 3 varamedlemmer. Det skal tilstrebes at hver av de 3 blokkene er representert i styret og blant varamedlemmene.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. I dette ligger også inngåelse av avtale om forretningsførsel og kjøp av andre tjenester som følge av eierseksjonsloven.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang

(1) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett styremedlemmer i fellesskap.

(2) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet



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

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst fem (5) seksjonseiere krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren:

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Når en seksjonseier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den adressen som seksjonseieren har oppgitt.

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge valgkomite bestående av 3 medlemmer, fortrinnsvis 1 fra hver blokk
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning for det foregående kalenderåret skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.



9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

(2) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- g) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomljetiltak

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

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle 46 seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen



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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.



Forslag fra valgkomite til Festningsåsen Terrasse Sameie

Formann	Einar Hugo Ingier	Gjenvalg	2 år	B1
Styremedlem	Nils K Øvrebø	Ikke på valg 1 år igjen		
Styremedlem	Sigbjørn O Skogeng	1 år igjen (gjenvalg 1 år)		B2
Vara til styret	Thomas Grotli	1 år		B3
	Birte H Legland	1 år		B1
	Wenche Snare	1 år		B2
Valgkomite				
Leder	Øyvind Engh	2 år		B2
Medlem	Marianne Vedam	2 år		B3
Medlem	Karl E Andresen	1 år		B1