



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 812 823 892  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BONDISTRANDA SAMEIE 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### 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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

### 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, 24.05.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 639 404	2 314 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 639 404</b>	<b>2 314 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad	15	2 639 720	2 511 634
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 742 410</b>	<b>2 614 324</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 006</b>	<b>-299 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 910	639
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 910</b>	<b>639</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 910</b>	<b>639</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-97 096	-299 348
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	83 302	169 856
Sum fordringer		83 302	169 856
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		882 491	1 043 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		882 491	1 043 767
Sum omløpsmidler		965 793	1 213 623
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>965 793</b>	<b>1 213 623</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		700 737	797 833
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>700 737</b>	<b>797 833</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>700 737</b>	<b>797 833</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		206 903	370 414
Annen kortsiktig gjeld		58 153	45 377
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>265 056</b>	<b>415 791</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>265 056</b>	<b>415 791</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>965 793</b>	<b>1 213 623</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 365588

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 812 823 892  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BONDISTRANDA SAMEIE 4  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**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: Helen Peistorpet  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.04.2023

**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, 03.05.2023



Organisasjonsnr: 812 823 892  
BONDISTRANDA SAMEIE 4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 639 404	2 314 337
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 639 404</b>	<b>2 314 337</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		102 690	102 690
Annen driftskostnad	15	2 639 720	2 511 634
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 742 410</b>	<b>2 614 324</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-103 006</b>	<b>-299 987</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 910	639
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 910</b>	<b>639</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 910</b>	<b>639</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-97 096	-299 348
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>



Organisasjonsnr: 812 823 892  
BONDISTRANDA SAMEIE 4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer	13	83 302	169 856
Sum fordringer		83 302	169 856
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		882 491	1 043 767
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		882 491	1 043 767
Sum omløpsmidler		965 793	1 213 623
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>965 793</b>	<b>1 213 623</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		700 737	797 833
Sum opptjent egenkapital		700 737	797 833



Sum egenkapital	700 737	797 833
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	206 903	370 414
Annen kortsiktig gjeld	58 153	45 377
Sum kortsiktig gjeld	265 056	415 791
Sum gjeld	265 056	415 791
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	965 793	1 213 623



Organisasjonsnr: 812 823 892  
BONDISTRANDA SAMEIE 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

1

**Regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

**Note**

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

0.00

Sum

Beløp





## Årsmøte 2023

6865 Bondistranda Sameie 4





## Til seksjonseierne i Bondistranda Sameie 4

**Velkommen til årsmøte, torsdag 13. april 2023 kl. 18:00 i Asker Skøyteklubb klubbhus.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Bondistranda Sameie 4 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

**Ordinært årsmøte i Bondistranda Sameie 4  
avholdes torsdag 13. april 2023 kl. 18:00 i Asker Skøyteklubb klubbhus.**

---

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 OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår årets resultat dekket med egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Overføring av midler fra vedlikeholdsfondet.
  - B) Konsekvensutredning av evt. sammenslåing av S 2 og S 4.
  - C) Vedtektsendringer i Huseierforeningen.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Sandvika 31.mars 2023  
Styret i Bondistranda Sameie 4

Bjørn Tangnes    Tone Lauritzen    Arild Marthinsen    Finn Tellsgård

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Bjørn Tangnes	Bondistranda 40
Styremedlem	Tone Lauritzen	Bondistranda 38
Styremedlem	Arild Marthinsen	Bondistranda 34
Styremedlem	Finn Tellsgård	Bondistranda 36
Varamedlem	Inger J. Enerstad Dodds	Bondistranda 34
Varamedlem	Einar Henriksen	Bondistranda 40

#### Valgkomiteen

Rune Ødegaard	Bondistranda 36
Ervin Georg Friseid	Bondistranda 40
Torun Melhus Vedal	Bondistranda 36

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [bondistranda-4@styrerommet.no](mailto:bondistranda-4@styrerommet.no). Se Bondistranda Sameie 4s hjemmeside på [www.vibbo.no/6865](http://www.vibbo.no/6865) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Bondistranda Sameie 4

Sameiet består av 44 seksjoner.

Bondistranda Sameie 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 812823892, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

51 189 2

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bondistranda Sameie 4 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Perioden som har vært:

- 12 styremøter gjennomført.
- Økning av felleskostnadene (15 % fra 1. mai).
- Behov for rens av rørsystemet som gir oss vannbåren varme er vurdert. Rens nødvendig og ble gjennomført i februar 2023.
- Ventilasjonsanleggene kontrollert vinteren 2023. Rens nødvendig og gjennomføres våren 2023.
- Avtalen med Best Renhold overføres til ABVK våren 2023.
- Dialog med S 2 vedr. utredning om evt. sammenslåing fulgt opp.
- Hagesamling for sameiet kombinert med informasjon gjennomført i august. Vår- og høstdugnader gjennomført i regi av Huseierforeningen.
- Brannvern/evakueringsøvelser er gjennomført i alle blokker.

Fremtidige planer:

- Rens av rørsystemet som leverer vannbåren varme og rens av ventilasjonsanleggene gjennomføres vinter/vår 2023. Et visst fokus har vi på utvendig panel (Sibirsk lerk). Denne preges til en viss grad av feilmontering (vridning- og sprekketendenser).
- Maling av altanvegger og tak er under vurdering.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnader i mai 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader tilknyttet energi/fyring.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 700 737.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230 000 til større vedlikehold som omfatter rens av rørsystemet som gir vannbåren varme, samt rens av ventilasjonsanleggene. Her vil vi benytte Vedlikeholdsfondet. Bruken må økes til kr. 300 000,- (Se innkommet sak fra styret.)

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

Asker Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 5 % for renovasjon og 25 % for vann- og avløp.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bondistranda Sameie 4.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til generalforsamlingen i Bondistranda Sameie 4

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bondistranda Sameie 4.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### 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 borettslaget 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.

#### 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 regnskapskikk 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 borettslagets 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.

#### 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnrøkkef: ASYBA-VGVNO-LEQO4-CT18UH-818XO-V435V



**6865 - BONDISTRANDA SAMEIE 4**  
**ORG.NR. 812 823 892, KUNDENR. 6865**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 641 812	2 310 297	2 430 000	2 951 000
Ladeinntekter EL-bil		-2 408	4 040	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 639 404</b>	<b>2 314 337</b>	<b>2 430 000</b>	<b>2 951 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-12 960	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-14 065	-8 125	-8 125	-10 000
Forretningsførerhonorar		-80 525	-78 255	-80 600	-84 000
Konsulenthonorar	6	-12 155	-6 033	-7 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-334 250	-437 532	-342 000	-602 000
Forsikringer		-115 432	-109 765	-114 200	-127 000
Kommunale avgifter	8	-431 751	-401 844	-434 320	-510 000
Kostnader sameie		-194 444	-194 444	-195 000	-195 000
Energi/fyring	9	-1 078 025	-917 426	-920 000	-1 060 000
TV-anlegg/bredbånd		-211 543	-210 663	-217 000	-225 000
Andre driftskostnader	10	-167 530	-147 547	-186 000	-168 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 742 410</b>	<b>-2 614 324</b>	<b>-2 607 205</b>	<b>-3 099 190</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-103 006</b>	<b>-299 987</b>	<b>-177 205</b>	<b>-148 190</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	5 910	639	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 910</b>	<b>639</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-97 096</b>	<b>-299 348</b>	<b>-177 205</b>	<b>-148 190</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-97 096	-299 348		



**6865 - BONDISTRANDA SAMEIE 4**  
**ORG.NR. 812 823 892, KUNDENR. 6865**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		128	1
Forskuddsbetalte kostnader		83 174	169 856
Driftskonto OBOS-banken		377 043	543 284
Sparekonto OBOS-banken II		505 448	500 483
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>965 793</b>	<b>1 213 623</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>965 793</b>	<b>1 213 623</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		700 737	797 833
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>700 737</b>	<b>797 833</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		41 178	25 906
Leverandørgjeld		206 903	370 414
Annen kortsiktig gjeld	12	16 975	19 471
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>265 056</b>	<b>415 791</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>965 793</b>	<b>1 213 623</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo 31. MARS 2023,

STYRET I BONDISTRANDA SAMEIE 4

Bjørn Tangnes /s/

Arild Marthinsen /s/

Tone Lauritzen /s/

Finn Tellsgård

**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**

Garasjeleie	177 000
Frysebokser	1 876
Strøm motorvarmere	44 000
Felleskostnader	2 368 956
Vedlikeholdsfond	49 980
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 641 812</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-12 690</b>

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: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket mat for kr 5 360, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 065.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 155
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 155</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-9 438
Drift/vedlikehold VVS	-35 868
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-799
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 370
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 207
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-177 000
Kostnader dugnader	-569
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-334 250</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-282 545
Renovasjonsavgift	-149 206
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-431 751</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-180 234
Fjernvarme	-897 791
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 078 025</b>



**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 064
Vaktmestertjenester	-39 396
Renhold ved firmaer	-105 850
Andre fremmede tjenester	-779
Trykksaker	-1 082
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 360
Andre kontorkostnader	-511
Porto	-120
Bank- og kortgebyr	-2 941
Velferdskostnader	-7 427
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-167 530</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	545
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 965
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	400
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 910</b>

**NOTE: 12**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-16 975
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-16 975</b>



### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonoraret for styreperioden 2022/2023 foreslås til kr 90 000

### 4. INNKOMNE FORSLAG

#### A) OVERFØRING AV MIDLER FRA VEDLIKEHOLDSFONDET

**Forslagsstiller:**

Styret

**Saksfremstilling:**

Styret har vedtatt å foreta rensing av rørsystemet til fyringsanlegget og ventilasjonsanleggene. I den forbindelse ønsket styret å benytte oppsparte midler fra vedlikeholdsfondet til å dekke denne kostnaden.

**Forslag til vedtak:**

Styret ber om at det overføres nødvendig midler fra vedlikeholdsfondet til driftskonto for dekking av kostnader tilknyttet rensing av rørsystemet til fyringsanlegget samt rensing av ventilasjonsanleggene. Totalt kr. 300 000,-.

#### B) GJENNOMFØRING AV KONSEKVENsutREDNING – SAMMENSLÅING AV S 2 OG S 4.

**Forslagsstiller:**

Styret.

**Saksfremstilling:**

Etter innspill fra Sameie 2 ønsker styret å gjennomføre en uforpliktende vurdering av konsekvensene ved en evt. sammenslåing.

**Forslag til vedtak:**

Styret ber årsmøtet om godkjenning for å kunne foreta en uforpliktende konsekvensvurdering av en evt. sammenslåing av sameiene 2 og 4.

#### C) ENDRING AV VEDTEKTENE I HUSEIERFORENINGEN.

*Vedlegg er lagt ved årsrapporten.*

**Forslagsstiller:**

Styret og Huseierforeningen

**Saksframstilling:**

Styret i Huseierforeningen har vedtatt justeringer av gjeldende vedtekter. Disse må også behandles/vedtas i sameienes årsmøter.

Vedtektsendringer Bondistranda HF 2023

HF- styret har oversendt nytt forslag til vedtektsendringer. Saken ble behandlet på HF sitt styremøte 08.03.2023. HF må derfor be årsmøte i de ulike sameiene, om å behandle dette og saken legges derfor inn til sameiets årsmøte.

Vi skulle gjerne vært dette foruten, men en grundig vask av utsendt skriv viser at forslaget hadde mangler der beslutningskrav i § 6 (ny §7) ikke var tatt inn.

Vedtektsarbeidet 2023 har også hatt som mål å ende opp med et verktøy som peker mot gode demokratiske prosesser. Derfor har vi i nytt forslag endret fra et krav til enstemmighet til flertallskrav i § 10 (ny §11) og 12 (ny §13). Krav til enighet kan gi ett sameie vetorett i saker. Det bør jobbes for enighet i alle saker, men krav til enighet kan stoppe prosesser som flertallet er for.

I §5 har vi foreslått å slette peker mot eierseksjonsloven da HF svarer mot sameieloven og denne setningen kan skape begrepsforvirring.

Vi har i forslaget tatt hensyn til innsendte ønsker fra sameiene der eier er byttet ut med hjemmelshaver og innbetaling fra sameiene er endret fra forskuddsvis pr kvartal til forskuddsvis hver måned.

I tillegg har det vært et par andre spørsmål til vedtektene vi har hatt utfordringer til.

1. Hvordan få vedtektene registrert i foretaksregisteret? med ref til §5
  2. Hvordan kan HF-styret legge saker inn til sameienes årsmøter?, med ref til alle punkter i vedtektene der vi må innhente flertall i sameienes årsmøter
- Vedtektene til HF ble etablert i 2012 og hadde en stor revidering i 2020. Da ble det etablert Årsmøte for HF. Årsmøtet til HF består av 2 rep fra hvert av de 5 sameiene.

Som juridisk bistand i arbeidet for nye vedtekter 2020 ble ABBL sitt juridiske team benyttet. Dette har i ettertid vist seg svakt og vi har derfor sett over hele vedtekten for å ha et dokument som vil fungere og som støtter seg mot samfunnets regler.

Vi har fått hjelp av OBOS i denne saken og tilbakemeldingene oppsummeres her.

Kommentarer underveis fra fagtemaet i OBOS eiendomsforvaltning:

1. Forening er riktig organisasjonsform. Det er ikke et eierseksjonssameie, men foreningen omfattes av sameielova som et tingsrettslig sameie. Men forening er det som er normalt for denne typen organisasjoner. (vår kommentar – se vedlegg vedtekter 2023 HF-korrespondanse / Vedtekter for forening eller sameie kan ikke registreres i Brønnøysund ref e-post fra BRRG))
2. Vedtektene bør vel egentlig ikke legge seg opp i hva boligsameiene gjør, når det er forslag til vedtektsendringer i huseierforeningen. Styrene i boligsameiene må legge frem forslagene i sine respektive årsmøter om de ønsker å forankre sin stemme der, men det er ikke huseierforeningens sitt anliggende.

Vi ville foreslått å stryke setningen om at vedtektsendringer skal legges frem med 2/3 dels flertall i sine årsmøter.

Sluttkommentar fra fagteamet til OBOS er:

Jeg og en av våre fagansvarlige har nå fått lest over det nye forslaget deres, og vi har ingenting innvendinger. Dere kan fint legge frem forslaget på møtet neste uke.



Etter en full gjennomgang ligger det derfor i forslaget at alle bestemmelser mot sameienes årsmøter fjernes fra HF sine vedtekter.

Sameiene oppfordres til å vurdere en egen paragraf i sine vedtekter der de legger bestemmelser for hvordan det enkelte sameiet skal behandle saker i sitt forhold til HF.

Bondistranda Sameie 2 og 5 har vedtatt vedtektsendringen. Bondistranda Sameie 3 behandler dette på årsmøte i slutten av april.

**Forslag til vedtak:**

Styret i Bondistranda Sameie 4 støtter fremsatt forslag til nye vedtekter i Bondistranda Huseierforening

**5. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås gjenvalgt:**

Finn Tellsgård, Bondistranda 36 1386 Asker

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Arild Marthinsen Bondistranda 34 1386 Asker

Tone Lauritzen Bondistranda 38 1386 Asker

Bjørn Tangnes Bondistranda 40 1386 Asker

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås gjenvalgt:**

1. Inger Johanne Dodds, Bondistranda 34 1386 Asker

2. Einar Henriksen, Bondistranda 40 1386 Asker

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås gjenvalgt:**

Rune Ødegaard, Bondistranda 36. 1386 Asker

Ervin Georg Friseid, Bondistranda 40 1386 Asker

Torun Melhus Vedal, Bondistranda 36 1386 Asker

I valgkomiteen for Bondistranda Sameie 4

Rune Ødegaard  
Ervin Georg Friseid  
Torun Melhus Vedal



### **Annen informasjon om sameiet**

#### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## VEDTEKTER

for

### BONDISTRANDA HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 5.juli 2012

Sist endret 28.april 2015, 12.april 2016, 26.05.2020 og

24.mai 2023

#### §1 Innledning

Bondistranda Huseierforeninger er hjemmelshaver til eiendommen av gnr/bnr 51/2 i Asker kommune samt anleggsadresse gnr/ bnr 51/184,51/190 og 51/191 garasjeanlegg

Medlemmer av Bondistranda Huseierforening er :

Bondistranda sameie 1 gnr/bnr 51/186	51 seksjoner
Bondistranda sameie 2 gnr/bnr 51/187	33 seksjoner
Bondistranda sameie 3 gnr/bnr 51/188	45 seksjoner
Bondistranda sameie 4 gnr/bnr 51/189	44 seksjoner
Bondistranda sameie 5 gnr/bnr 51/192	35 seksjoner

Alle de 5 sameiene har rett og plikt til å være medlem av Huseierforeningen

#### § 2 Formål

Huseierforeningens formål er

- 1) Å forvalte foreningens fellesarealer. Dette innbefatter garasjeanlegg, utendørs parkeringsanlegg, vaktmestertjeneste, gartnertjeneste, vintertjeneste (strøing/brøyting/måking) og andre oppgaver som faller naturlig innenfor eiendommene som Huseierforeningen eier. Huseierforeningen kan påta seg forvaltning av sameienes utearealer dersom alle sameiene ønsker dette.
- 2) å ivareta medlemmenes interesser i egenskap av grunneier.

#### §3 Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, fellesparkeringer, grøntarealer og beplantninger, garasjeanlegg og fellesinnretninger av enhver art. f.eks. søppelbrønner og brygger.

Til dekning av Huseierforeningens kostnader betaler hvert av de 5 boligsameiene forskuddsvis hver måned en driftsandel.

Den innbyrdes fordelingen av driftsutgiftene fastsettes ut ifra nevner i sameiebrøken for de 5 boligsameiene.

Så snart driftsbudsjettet er fastsatt, senest 15.desember, skal et eksemplar oversendes hvert av de 5 sameiestyrene.



## §4 Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre.

Huseierforeningen skal samarbeide med sameiestyrene om saker der beboere er direkte involvert.

## §5 Garasjeplasser/Parkeringsplasser F9

Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til 1 eller 2 plasser i felles garasje-/parkeringsanlegg. Enkelte seksjonseiere i sameie 1 og 3 har eksklusiv bruksrett til nummererte utendørs parkeringsplasser på felt F9.

Dette gjelder:

Sameie 1: Seksjon 34,35,36,38,39,40,41,42,43 og 44

Sameie 3: Seksjon 1,4,8,16,20,38,40,42,44 og 45

Garasje-/parkeringsplassene er merket med eierseksjonsnummeret tilhørende sitt boligsameie.

Garasjekart påført seksjonsnummer er vedlagt dette dokumentet for alle de 3 garasjene.

Huseierforeningen har ikke anledning til å bytte om på bruk av plassene. Seksjonseierne står fritt til å bytte plasser seg imellom. Unntak er § 5,3.ledd.

Det er tilgjengelig et visst antall HC plasser i de 3 garasjeanleggene. Om dette ikke er tilstrekkelig kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen som gjelder HC-plasser kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen.

En seksjonseier kan med samtykke fra HF-styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Beboere plikter å følge til enhver tid gjeldende garasje-/parkeringsregler herunder regler for El-bil i garasjene.

## §6 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets ( foreningens) bygningsmasse og utearealer forsikret på en tilfredsstillende måte.

Garasjeanleggene befinner seg under Bondistranda sameie 1,3 og 5 . Garasjeanleggene skal forsikres i samme selskap som boligsameie over. Huseierforeningen og sameiene koordinerer valg av felles forsikringsselskap .

Ved skade påført av seksjonseieren skal seksjonseier betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets ( foreningens) forsikring benyttes.



## §7 Årsmøte

Årsmøte er Huseierforeningens høyeste myndighet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes årsmøte i Huseierforeningen. Styret i Huseierforeningen er ansvarlig for innkallingen. Styret, med et minimum av styreleder, møter på årsmøtet, men har ikke stemmerett i saker eller ved valg. Styret skal på forhånd varsle boligsameienes styre om dato for møtet og ,om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret, forretningsfører eller revisor finner det nødvendig, eller når minst to boligsameier krever det. Det skal oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Den samme frist gjelder for innkalling av ekstraordinært årsmøte. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Sameienes styre plikter å opplyse/informere HF-styret om sin offisielle e-post adresse.

Saker som et boligsameie ønsker behandlet i det ordinære årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

Valgte representanter kan møte med fullmakt fra andre valgte representanter.

Årsmøte ledes av styrets leder eller forretningsfører. Vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer .Vedtak som gjelder låneopptak med pant i foreningens grunneiendommer ,salg eller bortfeste av disse krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

### Sammensetning:

Hvert av de 5 boligsameiene er på årsmøtet representert med 2 representanter. Hvert boligsameie har 2 stemmer. Årsmøterepresentantene kan ikke være medlem eller vara i det sittende styre i Huseierforeningen. Det sittende styret i Huseierforeningen har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

På det ordinære Årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse.  
Oppgaver utover daglig vedlikehold og drift skal uten unntak behandles av årsmøtet.
5. Valg av styre: Hvert boligsameie har innstilt sin HF-representant m/vara. Etter at valget er gjennomført velges styreleder ved særskilt valg.
6. Eventuelt godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.



## §8 Styret

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av en leder, nestleder og 3 styremedlemmer med like mange varamedlemmer, til sammen en representant og en vara fra hvert boligsameie.

Funksjonstiden for styremedlemmene og varamedlemmene er ett år. Styreleder velges særskilt av årsmøtet hvert år. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av medlemmenes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Styreleder innkaller skriftlig til styremøte med minst 5 dages varsel. Sammen med innkallingen følger saksliste. Sakslisten sendes i kopi til sameiestyrene sammen med referat fra siste styremøte.

Ønsker ett av styremedlemmene en sak behandlet på styremøte, må dette meddeles styreleder, som i så fall plikter å sette saken på sakslisten til neste styremøte.

Styret er beslutningsdyktig når minst fire av medlemmene er til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utsettes saken.

I fellesanliggende representerer styret Huseierforeningen medlemmer og forplikter dem ved underskrift av samtlige styremedlemmer. Styret kan gi et eller to av styremedlemmene fullmakt til å inngå en bestemt kontrakt. Ved salg og bortfeste, se §6, 7.ledd.

## §9 Forretningsfører

Huseierforeningen plikter å ha forretningsfører.

Forretningsfører sørger for den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg.

Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra de 5 boligsameiene og fører

Huseierforeningen regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret i Huseierforeningen

forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som nevnt i

forretningsfører-kontrakten. Forretningsfører har rett til å være til stede på Årsmøtet og til å uttale seg.

## §10 Revisor

Huseierforeningen skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av Årsmøtet ved alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15.januar 1999 nr. 2 om revisjon gjelder så langt den passer.

## §11 Vedtektsendringer

Endringer i Huseierforeningen vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet. Vedtektsendringer krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene.



#### **§12 Tvister**

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og et eller flere medlemmer blir å avgjøre ved de alminnelige domstolene (Asker & Bærum tingrett). Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting

#### **§13 Oppløsning**

Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra årsmøtet .Beslutningen fattes på årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Så lenge det er lån eller pant på noen av Huseierforeningens eiendommer, kan ikke foreningen oppløses uten långivers/panthavers samtykke.

Vedlegg til vedtektene er til enhver tid gjeldende:

Garasjeplan for garasje 1,2 og 3

Skjøtselsplan for randsonen langs Bondivann (ref. Reguleringsplan av 23.03.2010)

Arealkart som viser grenselinjer for alle de 6 juridiske enhetene på Bondistranda.



## VEDTEKTER

for

### BONDISTRANDA HUSEIERFORENING

Vedtatt på konstituerende generalforsamling 5.juli 2012

Sist endret 28.april 2015, 12.april 2016 og 26.05.2020

#### §1 Innledning

Bondistranda Huseierforening, gjennom de 5 boligsameiene, eier /endres eiendommen av gnr/bnr 51/2 i Asker kommune samt anleggsadresse gnr/ bnr 51/184,51/190 og 51/191 garasjeanlegg

De fem boligsameiene er:/Endres

Bondistranda sameie 1 gnr/bnr 51/186	51 seksjoner
Bondistranda sameie 2 gnr/bnr 51/187	33 seksjoner
Bondistranda sameie 3 gnr/bnr 51/188	45 seksjoner
Bondistranda sameie 4 gnr/bnr 51/189	44 seksjoner
Bondistranda sameie 5 gnr/bnr 51/192	35 seksjoner

De 208 eierseksjonene har rett og plikt, gjennom sitt boligsameie, til å være medlemmer av foreningen./Endres

#### § 2 Formål

Huseierforeningens formål er

- 1) Å forvalte foreningens fellesarealer. Dette innbefatter garasjeanlegg, utendørs parkeringsanlegg, vaktmestertjeneste, gartnertjeneste, vintertjeneste (strøing/brøyting/måking) og andre oppgaver som faller naturlig innenfor eiendommene som Huseierforeningen eier. Huseierforeningen kan påta seg forvaltning av sameienes utearealer dersom alle sameiene ønsker dette.
- 2) å ivareta medlemmenes interesser i egenskap av grunneier.

#### §3 Fellesutgifter

Huseierforeningen betaler alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesområdene med veier, lekeplasser, fellesparkeringer, grøntarealer og beplantninger, garasjeanlegg og fellesinnretninger av enhver art. f.eks. søppelbrønner og brygger.

Til dekning av Huseierforeningens kostnader betaler hvert av de 5 boligsameiene forskuddsvis hvert kvartal/endres en driftsandel.

Den innbyrdes fordelingen av driftsutgiftene fastsettes ut i fra nevner i sameiebrøken for de 5 boligsameiene.

Så snart driftsbudsjettet er fastsatt, senest 15.desember, skal et eksemplar oversendes hvert av de 5 sameiestyrene.



## §4 Medlemmenes plikter

Medlemmene er forpliktet til å rette seg etter Huseierforeningens vedtekter og vedtak fattet av Årsmøtet og styre.

Huseierforeningen skal samarbeide med sameiestyrene om saker der beboere er direkte involvert.

## §5 Garasjeplasser/Parkeringsplasser F9

Hver eierseksjon har eksklusiv bruksrett til 1 eller 2 plasser i felles garasje-/parkeringsanlegg. Enkelte seksjonseiere i sameie 1 og 3 har eksklusiv bruksrett til nummererte utendørs parkeringsplasser på felt F9.

Dette gjelder:

Sameie 1: Seksjon 34,35,36,38,39,40,41,42,43 og 44

Sameie 3: Seksjon 1,4,8,16,20,38,40,42,44 og 45

Garasje-/parkeringsplassene er merket med eierseksjonsnummeret tilhørende sitt boligsameie. Garasjekart påført seksjonsnummer er vedlagt dette dokumentet for alle de 3 garasjene. Huseierforeningen har ikke anledning til å bytte om på bruk av plassene. Seksjonseierne står fritt til å bytte plasser seg imellom. Unntak er § 5,3.ledd.

Det er tilgjengelig et visst antall HC plasser i de 3 garasjeanleggene. Om dette ikke er tilstrekkelig kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Vedtektsbestemmelsen vedrørende HC-plasser kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret/ Slettes

En seksjonseier kan med samtykke fra HF-styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. Eierseksjonsloven 25 første ledd./Slettes

Beboere plikter å følge til enhver tid gjeldende garasje-/parkeringsregler herunder regler for El-bil i garasjene.

## §6 Årsmøte

Årsmøte er Huseierforeningens høyeste myndighet.

Hvert år innen 30. juni skal det avholdes Årsmøte i Huseierforeningen. Styret i Huseierforeningen er ansvarlig for innkallingen. Styret, med et minimum av styreleder, møter på Årsmøtet, men har ikke stemmerett i saker eller ved valg. Styret skal på forhånd varsle boligsameienens styrer om dato for møtet og ,om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært Årsmøte skal holdes når styret, forretningsfører eller revisor finner det nødvendig, eller når minst to boligsameier krever det. Det skal oppgis hvilke saker som ønskes behandlet.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med varsel som skal være på minst 8 og høyst 20 dager. Den samme frist gjelder for innkalling av ekstraordinært Årsmøte. Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i Årsmøtet



Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Sameienes styre plikter å opplyse/informere HF-styret om sin offisielle e-post adresse.

Saker som et boligsameie ønsker behandlet i det ordinære Årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

Valgte representanter kan møte med fullmakt fra andre valgte representanter.

Årsmøte ledes av styrets leder eller forretningsfører. Alle/slettes. Vedtak fattes med simpelt flertall av de avgitte stemmer, med unntak av vedtak som gjelder låneopptak med pant i foreningens grunneiendommer eller salg eller bortfeste av disse. / Slettes og erstattes med : Vedtak som gjelder låneopptak med pant i foreningens grunneiendommer, salg eller bortfeste av disse krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Vedtak om dette må fattes på Årsmøtene i de respektive boligsameiene med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene./slettes

#### **Sammensetning:**

Hvert av de 5 boligsameiene er på Årsmøtet representert med 2 representanter. Hvert boligsameie har 2 stemmer. Årsmøtorepresentantene kan ikke være medlem eller vara i det sittende styre i Huseierforeningen. Det sittende styret i Huseierforeningen har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

På det ordinære Årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Fastsettelse av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett og fastsettelse av kostnadsbidragets størrelse.  
Oppgaver utover daglig vedlikehold og drift skal uten unntak behandles av Årsmøtet.
5. Valg av styre: Hvert boligsameie har innstilt sin HF-representant m/vara. Etter at valget er gjennomført velges styreleder ved særskilt valg.
6. Eventuelt godtgjørelse til styret
7. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## **§7 Styret**

Huseierforeningen ledes av et styre bestående av en leder, nestleder og 3 styremedlemmer med like mange varamedlemmer, til sammen en representant og en vara fra hvert boligsameie.

Funksjonstiden for styremedlemmene og varamedlemmene er ett år. Styreleder velges særskilt av Årsmøtet hvert år. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av medlemmenes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av Årsmøtet.

Styreleder innkaller skriftlig til styremøte med minst 5 dages varsel. Sammen med innkallingen følger sakliste. Saklisten sendes i kopi til sameiestyrene sammen med referat fra siste styremøte.

Ønsker ett av styremedlemmene en sak behandlet på styremøte, må dette meddeles styreleder, som i så fall plikter å sette saken på saklisten til neste styremøte.



Styret er beslutningsdyktig når minst fire av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utsettes saken.

I fellesanliggende representerer styret Huseierforeningen medlemmer og forplikter dem ved underskrift av samtlige styremedlemmer. Styret kan gi et eller to av styremedlemmene fullmakt til å inngå en bestemt kontrakt. Ved salg og bortfeste, se §6, 7.ledd.

## **§8 Forretningsfører**

Huseierforeningen plikter å ha forretningsfører.

Forretningsfører forestår den daglige drift av huseierforeningens eiendom og garasjeanlegg. Forretningsfører sørger for innkreving av kostnadsbidrag fra de 5 boligsameiene og fører Huseierforeningen regnskap. Videre fremmer forretningsfører overfor styret i Huseierforeningen forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som nevnt i forretningsfører-kontrakten. Forretningsfører har rett til å være tilstede på Årsmøtet og til å uttale seg.

## **§9 Revisor**

Huseierforeningen skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av Årsmøtet ved alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15.januar 1999 nr. 2 om revisjon gjelder så langt den passer.

## **§10 Vedtektsendringer**

Endringer i Huseierforeningen vedtekter kan bare besluttes av Årsmøtet. Vedtektsendringer krever enighet fra alle boligsameiene. Slettes og erstattes med : minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Vedtektsendringer besluttes på de 5 sameienes sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer./Slettes

## **§11 Tvister**

Eventuelle tvister mellom huseierforeningen og et eller flere medlemmer blir å avgjøre ved de alminnelige domstolene (Asker & Bærum tingrett). Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting

## **§12 Oppløsning**

Huseierforeningen kan ikke oppløses uten samtykke fra alle 5 boligsameiene / slettes og erstattes med : årsmøtet. Beslutningen fattes på årsmøtet med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Beslutning fattes på de 5 sameienes sameiermøte med minst 2/3 av de avgitte stemmer. /Slettes Så lenge det er lån eller pant på noen av Huseierforeningens eiendommer, kan ikke foreningen oppløses uten långivers/panthavers samtykke.



I tillegg kommer § om forsikring inn. Denne legges som §6

Styret plikter å holde sameiets ( foreningens) bygningsmasse og utearealer forsikret på en tilfredsstillende måte.

Garasjeanleggene befinner seg under Bondistranda sameie 1,3 og 5 . Garasjeanleggene skal forsikres i samme selskap som boligsameie over. Huseierforeningen og sameiene koordinerer valg av felles forsikringsselskap .

Ved skade påført av seksjonseieren skal seksjonseier betale egenandel ved forsikringsskader der sameiets ( foreningens) forsikring benyttes

Vedlegg til vedtektene er til enhver tid gjeldende:

Garasjeplan for garasje 1,2 og 3

Skjøtselsplan for randsonen langs Bondivann (ref. Reguleringsplan av 23.03.2010)

Kontrakt for El-lading i garasjene utstedt september 2018/slettes

Arealkart som viser grenselinjer for alle de 6 juridiske enhetene på Bondistranda.



6865 Bondistranda Sameie 4

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og  
nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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