



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 212 554  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 11.05.2025



### Resultatregnskap

| Beløp i: NOK                              | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |      |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |      |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |      | 1 681 701        | 1 217 175        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |      | <b>1 681 701</b> | <b>1 217 175</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |      |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |      | 121 631          | 94 018           |
| Annen driftskostnad                       |      | 1 395 598        | 909 348          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |      | <b>1 517 229</b> | <b>1 003 367</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |      | <b>164 472</b>   | <b>213 808</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |      |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |      | 117 983          | 13 804           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |      | <b>117 983</b>   | <b>13 804</b>    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                       |      | <b>117 983</b>   | <b>13 804</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |      | <b>282 455</b>   | <b>227 612</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |      | <b>282 455</b>   | <b>227 612</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |      | <b>282 455</b>   | <b>227 612</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |      |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |      | 282 455          | 227 612          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |      | <b>282 455</b>   | <b>227 612</b>   |



## Balanse

| Beløp i: NOK                               | Note | 2023             | 2022             |
|--|------|------------------|------------------|
| <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>           |      |                  |                  |
| Investeringer i aksjer og andeler          |      | 300              | 300              |
| Sum finansielle anleggsmidler              |      | 300              | 300              |
| Sum anleggsmidler                          |      | 300              | 300              |
| <b>Omløpsmidler</b>                        |      |                  |                  |
| <b>Varer</b>                               |      |                  |                  |
| Sum varer                                  |      | 0                | 0                |
| <b>Fordringer</b>                          |      |                  |                  |
| Andre fordringer                           |      | 35               | 6 718            |
| Sum fordringer                             |      | 35               | 6 718            |
| <b>Investeringer</b>                       |      |                  |                  |
| Sum investeringer                          |      | 0                | 0                |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |      |                  |                  |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |      | 2 501 167        | 2 184 494        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |      | 2 501 167        | 2 184 494        |
| Sum omløpsmidler                           |      | 2 501 202        | 2 191 212        |
| <b>SUM EIENDELER</b>                       |      | <b>2 501 502</b> | <b>2 191 512</b> |

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

| Beløp i: NOK                      | Note | 2023             | 2022             |
|-----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Egenkapital</b>                |      |                  |                  |
| <b>Innskutt egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen innskutt egenkapital        |      | 0                | 0                |
| <b>Sum innskutt egenkapital</b>   |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Opptjent egenkapital</b>       |      |                  |                  |
| Annen egenkapital                 |      | 2 430 871        | 2 148 415        |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   |      | <b>2 430 871</b> | <b>2 148 415</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            |      | <b>2 430 871</b> | <b>2 148 415</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |      |                  |                  |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |      |                  |                  |
| Sum avsetninger for forpliktelser |      | 0                | 0                |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |      | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <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                   |      | 42 496           | 24 208           |
| Skyldige offentlige avgifter      |      | 1 923            |                  |
| Annen kortsiktig gjeld            |      | 26 212           | 18 889           |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       |      | <b>70 631</b>    | <b>43 097</b>    |
| <b>Sum gjeld</b>                  |      | <b>70 631</b>    | <b>43 097</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   |      | <b>2 501 502</b> | <b>2 191 512</b> |



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 398474

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 212 554  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Kayadri Subramaiam  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 01.06.2024



Organisasjonsnr: 990 212 554  
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>                       | <b>Note</b> | <b>2023</b>      | <b>2022</b>      |
|---|-------------|------------------|------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                   |             |                  |                  |
| <b>Inntekter</b>                          |             |                  |                  |
| Annen driftsinntekt                       |             | 1 681 701        | 1 217 175        |
| <b>Sum inntekter</b>                      |             | <b>1 681 701</b> | <b>1 217 175</b> |
| <b>Kostnader</b>                          |             |                  |                  |
| Lønnskostnad                              |             | 121 631          | 94 018           |
| Annen driftskostnad                       |             | 1 395 598        | 909 348          |
| <b>Sum kostnader</b>                      |             | <b>1 517 229</b> | <b>1 003 367</b> |
| <b>Driftsresultat</b>                     |             | <b>164 472</b>   | <b>213 808</b>   |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b> |             |                  |                  |
| Annen renteinntekt                        |             | 117 983          | 13 804           |
| <b>Sum finansinntekter</b>                |             | <b>117 983</b>   | <b>13 804</b>    |
| <b>Sum finanskostnader</b>                |             | <b>0</b>         | <b>0</b>         |
| <b>Netto finans</b>                       |             | <b>117 983</b>   | <b>13 804</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>         |             | <b>282 455</b>   | <b>227 612</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                        |             | <b>282 455</b>   | <b>227 612</b>   |
| <b>Totalresultat</b>                      |             | <b>282 455</b>   | <b>227 612</b>   |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>      |             |                  |                  |
| Overføringer til/fra annen egenkapital    |             | 282 455          | 227 612          |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>  |             | <b>282 455</b>   | <b>227 612</b>   |



Organisasjonsnr: 990 212 554  
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

## BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2023 | 2022 |
|--------------|------|------|------|
|--------------|------|------|------|

### BALANSE - EIENDELER

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Anleggsmidler</b>       |  |   |   |
| Immaterielle eiendeler     |  |   |   |
| Sum immaterielle eiendeler |  | 0 | 0 |

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Varige driftsmidler</b> |  |   |   |
| Sum varige driftsmidler    |  | 0 | 0 |

|                                   |  |     |     |
|-----------------------------------|--|-----|-----|
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>  |  |     |     |
| Investeringer i aksjer og andeler |  | 300 | 300 |
| Sum finansielle anleggsmidler     |  | 300 | 300 |

|                   |  |     |     |
|-------------------|--|-----|-----|
| Sum anleggsmidler |  | 300 | 300 |
|-------------------|--|-----|-----|

|                     |  |   |   |
|---------------------|--|---|---|
| <b>Omløpsmidler</b> |  |   |   |
| Varer               |  |   |   |
| Sum varer           |  | 0 | 0 |

|                   |  |    |       |
|-------------------|--|----|-------|
| <b>Fordringer</b> |  |    |       |
| Andre fordringer  |  | 35 | 6 718 |
| Sum fordringer    |  | 35 | 6 718 |

|                      |  |   |   |
|----------------------|--|---|---|
| <b>Investeringer</b> |  |   |   |
| Sum investeringer    |  | 0 | 0 |

|  |  |           |           |
|--|--|-----------|-----------|
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b> |  |           |           |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende        |  | 2 501 167 | 2 184 494 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende    |  | 2 501 167 | 2 184 494 |

|                  |  |           |           |
|------------------|--|-----------|-----------|
| Sum omløpsmidler |  | 2 501 202 | 2 191 212 |
|------------------|--|-----------|-----------|

|                      |  |                  |                  |
|----------------------|--|------------------|------------------|
| <b>SUM EIENDELER</b> |  | <b>2 501 502</b> | <b>2 191 512</b> |
|----------------------|--|------------------|------------------|

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

|                            |  |   |   |
|----------------------------|--|---|---|
| <b>Egenkapital</b>         |  |   |   |
| Innskutt egenkapital       |  |   |   |
| Annen innskutt egenkapital |  | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital   |  | 0 | 0 |

|                             |  |           |           |
|-----------------------------|--|-----------|-----------|
| <b>Opptjent egenkapital</b> |  |           |           |
| Annen egenkapital           |  | 2 430 871 | 2 148 415 |



|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Sum opptjent egenkapital          | 2 430 871        | 2 148 415        |
| Sum egenkapital                   | 2 430 871        | 2 148 415        |
| 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                   | 42 496           | 24 208           |
| Skyldige offentlige avgifter      | 1 923            |                  |
| Annen kortsiktig gjeld            | 26 212           | 18 889           |
| Sum kortsiktig gjeld              | 70 631           | 43 097           |
| Sum gjeld                         | 70 631           | 43 097           |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>2 501 502</b> | <b>2 191 512</b> |



Organisasjonsnr: 990 212 554  
ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 6983

Ånnerudtoppen Boligsameie



## Velkommen til årsmøte i Ånnerudtoppen Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

18. april 2024 kl. 18:00, Ånnerudstua.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Kollektiv avtale for TV/bredbånd
8. Utvendig rehabilitering av fasader
9. Økning av felleskostnader
10. Endringer av vedtekter
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ånnerudtoppen Boligsameie



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Styreleder er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble OBOS foreslått. Som protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**  
1. 6983 Årsrapport med berretning .pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 90 000.



Sak 7

## Kollektiv avtale for TV/bredbånd

**Sakens flertallskrav:**

To tredjedels (67%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Styret har hentet inn 3 tilbud på kollektiv avtale leveranse av TV/bredbånd tjenester. Det innebærer at alle seksjoner inngår avtale med valgt leverandør. Se vedlagt oversikt og tilbud. Valg av leverandør gjøres på bakgrunn av den leverandøren som får flest stemmer.

Oversikt over tilbud:

<https://arkiv.styrerommet.no/s/20964e3f2649b884a17a4ea31a0bd866c10/thumbs>

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Kollektiv avtale for TV/bredbånd
- Mot Kollektiv avtale for TV/bredbånd

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alt-i-box velges som leverandør.
2. GlobalConnect velges som leverandør.
3. Telia velges som leverandør.

**Vedlegg**

2. Sammenstilling av tilbud.pdf

Sak 8

## Utvendig rehabilitering av fasader

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Komite til utvendig rehabilitering av fasader har kommet med forslag om å engasjere Malermester Buer til arbeidet. Totalkostnaden er 4 590 000 (inkl. mva.) pluss snekkerarbeider (estimert 500 000 - 1 000 000). Foreslås finansiert med 2 000 000 fra egenkapital og lån inntil 3 600 000 med 10-års nedbetalingstid.

**Styrets innstilling**

Styret støtter komiteens forslag.



## Forslag til vedtak

Slik som skissert i saken, inngås det avtale med Malermester Buer, og Styret gis fullmakt til å ta opp lån.

## Vedlegg

3. Gmail - protokoll.pdf

4. Gmail - Komite for ytre vedlikehold.pdf

5. Gmail - (ikke noe emne).pdf

6.

ACFrOgDmssR9Q9LpwVUmAKX1ieHoyrUa3-TGiWltJbuG7qRTqZ2CkJ0B-q0qSNNsKuKWYtS6H7aVSn2-fBgon7K9eegbAV233

7.

ACFrOgA8Fs5hDVzNt\_xxz8-ly6YomzwsIJvRR3k0wmx2cDqjkTELrkXtyPat5iSLQqiFyodhX78VPkn3x90ilyoAhak8E76QM5GnH:

8. CCE05042024\_0004(1).pdf

## Sak 9

### Økning av felleskostnader

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

For å sikre at sameiet har evne til å betjene lån for fasaderehabiliteringsprosjekt, uten at det går utover vanlig drift, samt mulighet for oppbygging av kapital til fremtidige prosjekter, foreslås det økning av felleskostnader med ytterligere 400,- NOK.

#### Styrets innstilling

Styret foreslår å øke månedlige felleskostnader med 400,- NOK.

#### Forslag til vedtak

Felleskostnader økes med 400,- NOK..

## Sak 10

### Endringer av vedtekter

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det foreslås å endre vedtekter slik som presentert i vedlegget til saken. Hvert endringsforslag i vedlegget stemmes over separat.

#### Forslag til vedtak

Vedtektene endres i henhold til vedlagt forslag.



**Vedlegg**

9. Forslag til endring av vedtekter og husordensregler - årsmøte 2024.pdf

Sak 11

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

|             |                       |                    |
|-------------|-----------------------|--------------------|
| Leder       | Michal Lemieszek      | Ånnerudtoppen 16 C |
| Styremedlem | Silje Christine Bugge | Ånnerudtoppen 3 B  |
| Styremedlem | Herbjørn Kjell Hovin  | Ånnerudtoppen 42 B |
| Styremedlem | Victor Rodvang        | Ånnerudtoppen 46 A |
| Varamedlem  | Bergljot Heim         | Ånnerudtoppen 43 A |
| Varamedlem  | Basse Riseth          | Ånnerudtoppen 5 A  |

### Valgkomiteen

### Kontaktinformasjon

#### 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 Ånnerudtoppen Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Ånnerudtoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990212554, og ligger i ASKER kommune

Gårds- og bruksnummer:

8 460

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

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er ERNST & YOUNG AS.



## Styret har i 2023 avholdt 9 styremøter.

### Styrets arbeid i perioden:

-Felles ladeanlegg for elbiler – Styret har fulgt opp prosjektet og valgt betalingsløsning. Takk til sameier Tomasz M., og styremedlemmer Victor R. og Basse R. for dugnadsinnsats med slissing av asfalt og installasjon av WiFi i felles garasjen. Avregning av energiforbruk på de gamle ladere ble utført for siste gang. Det var litt utfordringer med det nye anlegget i starten, men nå ser alt til å fungere som det skal.

-Styret har, takket innsats fra styremedlem Herbjørn H., forhandlet utbetaling av kundeutbytte fra forsikringselskapet for periode 2019-2022 i etterskudd. Det ble til sammen 51 860 kr som sameiet har fått på konto.

-Skadedyravtale ble avsluttet.

-I en krevende snøsesong har Styret fulgt opp leverandør av vintertjenester og sørget for at nødutganger og areal rundt søppelcontainere var frie fra snø. Tusen takk til alle som har bidratt! Det har blitt bestilt en runde med bortkjøring av overskudd snø i løpet av vinteren.

-Det ble hentet inn flere tilbud på kollektiv avtale for leveranse av TV/Internett.

-Det ble etablert ny løsning for innhenting av glass og metall i sameiet. Det var i tillegg en god del oppfølging av hensatt søppel. Styremedlem Silje B. har undersøkt muligheter og kostnader for etablering av en ny nedgravd container.

-Det har blitt avholdt julegrantenning.

-Styret har kjøpt inn og hengt opp ny vimpel – takk til varamedlem Bergljot H.!

-Noe vedlikehold utført av styret – tak over 46B ble tett av Victor R., Styret har bistått med utskifting av lyskilder, vedlikehold av dør og reparasjon av garasjeport.

### Styrets planer fremover:

#### 1: Beising/maling av bygningsmassen, inkl. garasjene.

Kostnadene for dette ble i 2023 vurdert til 4,3 mill. kroner.

Kostnader til utskifting av råtne/dårlige panelbord kommer i tillegg.

Behovet for utskifting av panelbord er større på garasjene enn på bolig-bygningsmassen.

Det kan derfor muligens være fordelaktig å dele dette arbeidet i to separate prosjekter (1) Boligene, (2) Garasjene.

Et separat utvalg er i arbeid med å revurdere dette prosjektet, og innstilling er ventet i løpet av våren. Vi setter vår lit til at det vil bli mulig å finne kostnadsbesparende opplegg, men vi må selvsagt være forberedt på millionkostnad.

#### 2: Nedgravd container for plastavfall

Vi har i 2023 fått på plass «overflate»containere for glass og metall. Denne ser ut til å fungere bra.



Nåværende ordningen for plastavfall er ikke ideell og vi bør søke å få på plass en nedgravd container for dette formålet.

Kostnaden er stipulert til kr 100.000 -150.000. Prisen på beising/maling bør være avgjørende for om dette tiltaket kan gjennomføres i 2024.

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Finansiering</b>                  | (1000 kroner)                    |
| Egenkapital per 1.1.2024             | ca.2.430                         |
| +Tilførsel i 2024,                   | ca. 500                          |
| EK per 31.12.2024                    | 2.930 (før investeringer i 2024) |
| -Styrket driftskonto                 | 300                              |
| <b>Til disp. for vedlikehold ca.</b> | <b>2.630</b>                     |

Beregnet beløp til vedlikehold/repasjoner i 2024 utgjør m.a.o. 2,6 mill. kroner. Dette er anslag for beløp som vil være til disposisjon før eventuelt låneopptak. Med dagens rentenivå er det mange som mener det er fornuftig å forsøke å begrense investeringer til de som er gjennomførbare uten opptak av lån.

#### **Øvrige fremtidige prosjekter som vil kreve prioritering**

De oppgitte tall er løse anslag.

- Nye vinduer og balkongdører, anslag 6,0 – 8,0 mill. kroner
- Skifte garasjeporter, overgang til motorisert åpning, pris pr port ca. 20.000 kr, totalt ca. Kr 1,0 mill.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene er kr **1 681 701**

Driftskostnadene er kr **1 517 229** og er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre brukt i drift og vedlikehold.

Finansinntekter er kr 117 983.

### Resultat

Årets resultat kr **282 455** vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr **2 430 571**.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet **kr 2 356 000** til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i ASKER kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ånnerudtoppen Boligsameie.

#### 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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B  
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske Revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ånnerudtoppen Boligsameie

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ånnerudtoppen Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, 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 et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjon

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.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

### 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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better  
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 2. april 2024  
ERNST & YOUNG AS

*Revisjonsberetningen er signert elektronisk*

Arve Willumsen  
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnøkkel: 30P2G-6FXDE-QQWPH-B3KE1-E6LJ7-U7Z50



## ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 212 554, KUNDENR. 6983

### RESULTATREGNSKAP

|                                    | Note | Regnskap<br>2023  | Regnskap<br>2022 - | Budsjett<br>2023  | Budsjett<br>2024  |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                    |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 1 673 088         | 1 209 544          | 1 686 000         | 1 687 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 8 613             | 7 631              | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>1 681 701</b>  | <b>1 217 175</b>   | <b>1 686 000</b>  | <b>1 687 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                    |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -15 031           | -11 618            | -15 000           | -13 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -106 600          | -82 400            | -107 000          | -90 000           |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -7 260            | -7 070             | -10 000           | -11 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -112 570          | -108 225           | -115 000          | -118 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -64 934           | -68 680            | -70 000           | -20 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -841 332          | -365 161           | -1 635 000        | -2 356 000        |
| Forsikringer                       |      | -199 819          | -179 538           | -200 000          | -230 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -4 900            | 0                  | 0                 | -5 000            |
| Energi/fyring                      |      | -90 722           | -77 533            | -65 000           | -70 000           |
| Andre driftskostnader              | 10   | -74 061           | -103 141           | -79 500           | -151 200          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-1 517 229</b> | <b>-1 003 367</b>  | <b>-2 296 500</b> | <b>-3 066 200</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>164 472</b>    | <b>213 808</b>     | <b>-610 500</b>   | <b>-1 377 200</b> |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                    |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 117 983           | 13 804             | 0                 | 0                 |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>117 983</b>    | <b>13 804</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>282 455</b>    | <b>227 612</b>     | <b>-610 500</b>   | <b>-1 377 200</b> |
| Overføringer:                      |      |                   |                    |                   |                   |
| Til opptjent egenkapital           |      | 282 455           | 227 612            |                   |                   |



## ÅNNERUDTOPPEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 212 554, KUNDENR. 6983

### BALANSE

|   | Note | 2023             | 2022             |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>EIENDELER</b>  |      |                  |                  |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                                    |      |                  |                  |
| Aksjer og andeler                                       |      | 300              | 300              |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                                |      | <b>300</b>       | <b>300</b>       |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                                     |      |                  |                  |
| Restanser på felleskostnader                            |      | 35               | 76               |
| Forskuddsbetalte kostnader                              |      | 0                | 6 642            |
| Driftskonto OBOS-banken                                 |      | 935 147          | 661 299          |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken                           |      | 1 500            | 0                |
| Sparekonto OBOS-banken                                  |      | 1 356 730        | 1 321 016        |
| Sparekonto OBOS-banken II                               |      | 207 790          | 202 179          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                                 |      | <b>2 501 202</b> | <b>2 191 212</b> |
| <b>SUM EIENDELER</b>                                    |      | <b>2 501 502</b> | <b>2 191 512</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>                             |      |                  |                  |
| <b>EGENKAPITAL</b>                                      |      |                  |                  |
| Opptjent egenkapital                                    |      | 2 430 871        | 2 148 415        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                                  |      | <b>2 430 871</b> | <b>2 148 415</b> |
| <b>GJELD</b>  |      |                  |                  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                                 |      |                  |                  |
| Forskuddsbetalte felleskostnader                        |      | 26 212           | 18 889           |
| Leverandørgjeld   |      | 42 496           | 24 208           |
| Skyldige offentlige avgifter                            | 12   | 1 923            | 0                |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>                             |      | <b>70 631</b>    | <b>43 097</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>                         |      | <b>2 501 502</b> | <b>2 191 512</b> |
| Pantstillelse   |      | 0                | 0                |
| Garantiansvar   |      | 0                | 0                |
| Asker, 20.02.2024<br>Styret i Ånnerudtoppen Boligsameie |      |                  |                  |



Michal Lemieszek /S/ Silje Christine Bugge /S/ Herbjørn Kjell Hovin  
/S/

Victor Rodvang

## 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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader 1 673 088

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER 1 673 088**

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Elbil lading 8 613

**SUM ANDRE INNETEKTER 8 613**

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift -15 031

**SUM PERSONALKOSTNADER -15 031**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er



derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 106 600. I tillegg har styreleder fakturert kr 56 250 fra Din Mentor AS.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 260.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|  |                |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 684         |
| Din Mentor                                     | -56 250        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-64 934</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                 |
|---|-----------------|
| Ledninger                                     | -510            |
| Aida Elektro AS                               | -711 250        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-711 760</b> |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -1 452          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -124 890        |
| Kostnader dugnader                            | -3 230          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-841 332</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Feieavgift                    | -4 900        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-4 900</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                |         |
|--------------------------------|---------|
| Container                      | -3 270  |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll    | -6 642  |
| Diverse leiekostnader/leasing  | -1 200  |
| Driftsmateriell                | -3 463  |
| Snørydding                     | -44 906 |
| Andre fremmede tjenester       | -903    |
| Trykksaker                     | -27     |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -790    |
| Andre kontorkostnader          | -947    |
| Porto                          | -120    |
| Kontingenter                   | -6 400  |



|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Bank- og kortgebyr               | -3 212         |
| Velferdskostnader                | -2 182         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-74 061</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|   |                |
|---|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken           | 5 127          |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken            | 41 325         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 151            |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 71 380         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>117 983</b> |

**NOTE: 12****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|   |               |
|---|---------------|
| Forskuddstrekk                          | -1 500        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -423          |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-1 923</b> |



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82658301. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



| Leverandør                            | Global Connect  |   | Telia   |   | Alt-I-box  |  |
|---------------------------------------|---|---|---|---|--|--|
|                                       | Alternativ 1  | Alternativ 2  | Alternativ 1  | Alternativ 2  | Alternativ 1                                     | Alternativ 2                                     |
| Grunnpris pr måned                    | 349,-   | 309,-   | 389,-   | 389,-   | 499,-  | 399,-  |
| Teknologi                             | Fiber   | Hybridfiber (HFC) Docsis 3.1<br><i>(teoretiske maksimale hastigheter: 1250Mbps nedlasting/500Mbps opplasting)</i>   | Fiber   |   | Fiber  |  |
| Hastighet/bredbånd                    | 1000/1000 Mbps  | 100 Mbps/100 Mbps med grunn-TV pakke, 250 Mbps/250Mbps uten TV  | 100 Mbps/100 Mbps med grunn-TV pakke, 750 Mbps/250Mbps uten TV med flere alternativer imellom   | 100/100 Mbps (mer TV), 250/250 Mbps (balansert mellom TV nett), 1000/1000 Mbps (uten TV)  | 1000/1000Mbps                                    |  |
| TV/Strømmejenester inkludert i pakken | Ingen   | En rekke populære TV kanaler + 5 valgpoeng (f.eks. Netflix 50 poeng, HBO Max 30 poeng, Viaplay 45 poeng)  | En rekke populære TV kanaler + 50 valgpoeng (f.eks. Netflix 50 poeng, HBO Max 30 poeng, Viaplay 45 poeng), kan justeres mer/mindre nett/TV i 5 ulike konfigurasjoner  | En rekke populære TV kanaler med 25 eller 100 poeng avhengig av valgt bredbåndshastighet (f.eks. Netflix 50 poeng, Viaplay 50 poeng, HBO Max 40 poeng)  | Ingen  |  |
| Individuell oppgradering              | Ja, div. TV/strømmepakker fra kr 249,- til 459,- pr mnd   | Ja, både bredbånd og TV/Strømmepakker fra kr 249,- til kr 649,- pr mnd  | Ja, både bredbånd og TV/Strømmepakker fra kr 249,- til 549,- pr mnd   | Ja, pakker/poeng fra kr 25,- til kr 399,- pr mnd  | Ja, pakker/poeng fra kr 25,- til kr 399,- pr mnd | Ja, pakker/poeng fra kr 59,- til kr 499,- pr mnd |
| Bindings tid                          | 5 år  | 5 år (3+2 med forbehold om mulighet for markedsstilpasning av avtalen iht markedsutviklingen)   |   | 5 år  |  |  |
| Infrastruktur og oppstartskostnader   | >Etablering 0,-<br>>3-6 måneder fra signert avtale til å ferdigstille installasjon<br>>Leverandør tilpasser oppstart for å sikre sømløs overgang mtp. oppsigelse av gjeldende avtaler | >Etablering 0,-<br>>Leverandør står for nødvendige oppgraderinger av eksisterende coax infrastruktur<br>>Leverandør tilpasser oppstart for å sikre sømløs overgang mtp. oppsigelse av gjeldende avtaler | >Etablering 0,-<br>>Eksisterende infrastruktur benyttes med evt. mindre oppgraderinger/trekking av fiber til enkelte leiligheter uten ekstra kostnader<br>>Leverandør tilpasser oppstart for å sikre sømløs overgang mtp. oppsigelse av gjeldende avtaler | >Etablering 0,-<br>>Eksisterende infrastruktur benyttes med evt. mindre oppgraderinger/trekking av fiber til enkelte leiligheter uten ekstra kostnader<br>>Leverandør tilpasser oppstart for å sikre sømløs overgang mtp. oppsigelse av gjeldende avtaler |  |  |

Vedlegg 2

21 av 47

Sammenstilling av tilbud.pdf



Michal L  
<michal.lemieszek@gmail.com>

---

## protokoll

---

olav@advokatkontoretmyhr.no

20. november

<olav@advokatkontoretmyhr.no>

2023 kl. 13:24

Til: Michal L <michal.lemieszek@gmail.com>,

hoenmargit@gmail.com, basse.riseth@gmail.com

# MØTEPROTOKOLL

Vedlikeholds komiteen 19 november 2023

Tilstede : Olav Myhr, Michal Lemieszek og Margit Hoen.

Margit Hoen har sagt ja til å delta som fjerde medlem av komiteen.

Komiteen vil utrede mulighetene for at garasjeeierne kan male garasjene på dugnad. De som ikke kan må eventuelt få hjelp av naboen

eller gjennom styret. Maling og utstyr vil bli anskaffet gjennom styret. Det samme gjelder bodene.

Komiteen vil utrede mulighetene for å foreta et trinnvis vedlikehold av fasadene. Bakgrunnen for dette er å unngå store låneopptak med lang nedbetalingstid. Videre vil man unngå at vedlikeholdsterminene kortes ned på fasader som slites mindre hvilket er konsekvensen av at man prioriterer totalentreprise. Det gir også mulighet for å benytte mindre entreprenører som er mere fleksible og har rimelige priser. Man vil og se på besparelse ved å bruke lift i stedet for stillaser. Komiteen med unntak av Hoen vil befare bygningsmassen snarest. Deretter vil komiteen komme frem til en anbefaling av progresjon. Til slutt vil det bli innhentet priser.

Vask av fasade vil ikke bli prioritert, men vaskemetode vil bli utredet sammen med spesielle behov.

Asker 19 november 2023



Olav Chr. Myhr

Referent



Michal L  
<michal.lemieszek@gmail.com>

---

## Komite for ytre vedlikehold

---

olav@advokatkontoretmyhr.no

7. september

<olav@advokatkontoretmyhr.no>

2023 kl. 11:43

Til: michal.lemieszek@gmail.com, basse.riseth@gmail.com

### MANDAT

Årsmøtet i Sameiet Ånnerudtoppen den 24 mai 2023 besluttet å nedsette en komité i forbindelse med at møtet ikke ønsket å ta stilling til innhentet tilbud på maling av sameiets ytterflater. Til å lede komiteen og sette den sammen ble valgt Olav Chr. Myhr. Komiteen skal bestå av fire personer.

Det ble ikke gitt noe eksakt mandat, men mandatet er oppfattet som følgende:

**«Utrede behovet for maling av bygningsmassen, eventuelt deler av den, og sette opp en plan for gjennomføring og gjennomføringsmåte.»**

Til å sitte i komiteen ble umiddelbart uttatt

**Basse Riseth. Ånnerudtoppen 5a som er bygningskyndig**



Styret ble oppfordret til å stille en person og har innstilt på styreleder:

Michal Lemieszek. Ånnerudtoppen 16 c, også bygningskyndig.

Det pågår arbeid med å finne det fjerde medlemmet som fortrinnsvis bør være en dame.

Arbeidet vil starte med befaring så snart siste medlem er på plass.

Hvalstad 7 september 2023

O Chr. Myhr



Michal L  
<michal.lemieszek@gmail.com>

(ikke noe emne)

olav@advokatkontoretmyhr.no  
<olav@advokatkontoretmyhr.no>

6. mars  
2024 kl.  
20:20

Til: Michal L <michal.lemieszek@gmail.com>,  
basse.riseth@gmail.com, hoenmargit@gmail.com

## MØTEPROTOKOLL

Vedlikeholdskomiteen 3 mars 2024

Samlet komite til stede.

Det ble foretatt en gjennomgang av  
befaringsrapporten som komiteen har utarbeidet.  
Rapporten omfatter bilder av de fasader som må

Vedlegg 5

27 av 47

Gmail - (ikke noe emne).pdf

prioriteres samt en grov masseberegning som vil være retningsgivende.

Basse sjekker rabatter på materialer hos Monter. Bruk av eventuell konto der avstemmes mot entreprenørens betingelser rundt materialbruk.

Leie av lift avklares med den valgte entreprenør. Muligheten for rabatter på lift undersøkes av Basse .

Komiteen går inn for at maling og reparasjon av garasjer og boder utføres av de som disponerer objektet selv. Komiteen vil foreslå at dette utføres etter retningslinjer nedenfor. Disse er utarbeidet av komiteens leder og er gjenstand for behandling i komiteen:

Det er i sameiernes interesse å holde garasjer og boder i god stand . For sameiet som helhet er det viktig å hindre forfall. For den enkelte bruker har det direkte innvirkning på taksten på seksjonen ved eventuelt salg .

## Reparasjon av gasasjer/ boder:

Hva angår utskiftning av skadet trepanel er dette ikke en oppgave som man forventer at brukeren selv kan skifte ut. Man legger opp til at de som ønsker bistand til dette får hjelp fra sameiet. Det vil bli vurdert å leie inn hjelp. Komiteen vil be om tilbakemelding fra bruker dersom det er mistanke om at slike reparasjoner er påkrevet.

## Overflatebehandling:

- Sameiet vil kjøpe inn maling og utstyr til maling av overflater.
- Det settes av et tidsrom hvorinnen arbeidene skal være utført.
- Brukerne avtaler, seg imellom, fordeling og utførelse av arbeidet på sin garasjerekke eller bodrekke.
- Sameiere som har utført sin del godtgjøres med en refundert månedlig fellesutgift.
- Det tas sikte på å hjelpe sameiere som ikke kan delta grunnet helsemessige årsaker . Andre sameiere oppfordres til å stille opp mot tilsvarende ekstra godtgjørelse . Dersom dette ikke fungerer vil komiteen ta stilling til tiltak på et senere tidspunkt.



Komiteen behandler dette utkastet i møte fortrinnsvis sammen med behandling av innkomne tilbud.

Asker 3 mars 2024

Olav Chr. Myhr

referent



## Malermester Buer Drammen

Michal Lemieszek  
Mob.: 94000679  
E-post: [michal.lemieszek@gmail.com](mailto:michal.lemieszek@gmail.com)

Vår dato  
18.03.24  
Deres dato

Vår referanse  
AC  
Deres referanse  
ML

### Vedr: Ånnerudtoppen Boligsameie – Revidering av tilbudet

Jeg takker for Deres prisforespørsel, hyggelig befarung og har gleden av å kunne sende Dem vårt pristilbud som følger vedlagt.

Tilbudet er basert på kontrakts bestemmelser iht. Norsk Standard NS8407 samt utførelsesstandard NS3420-T:2019.  
Malebehandling

#### Øvrige kommentarer:

- Tilgjengelig vann & strøm besørjes av Brl.
- 
- **Alle priser er eks. mva.**
- Varsling til beboere gjøres av sameiet i samsvar med Malermester Buer Drammen AS
- Fremdriftsplan og SHA / HMS system utarbeides av Malermester Buer Drammen AS etter inngåelse av evt. kontrakt.
- Alle våre produkter leveres av vår leverandør Flugger og Jotun, dersom referanser fra liknende prosjekter er ønskelig avtales dette.
- Fargekonsultasjon er inkludert i vårt pristilbud.
- Riggplass – fri hensiktmessig parkering på området til bil, samt maskiner, utstyr og varer.
- Balkonger skal være helt ryddet fra møbler, gjenstander. Eventuell flytting av møbler kan utføres som regningsarbeider.

| Postadresse | Besøksadresse | Telefon | Telefaks | Bankkonto |
|-------------|---------------|---------|----------|-----------|
|-------------|---------------|---------|----------|-----------|

09 100

Foretaksregisteret  
990212554 MVA

TqZ2CkJOB4ed1S9h1SkuKUYtS6H7aVSn2-fBgon7K9eegbAV233SOv3Tlb47Yxo6Hp3\_v07zEqNfquAVC2ayC-unNM5ozEnKEkqLdB.pdf



- Vanninntrenging – Dersom beboere er kjent med utettheter, skal dette opplyses, så snart som mulig.

**Opsjon:**

Enkeltbord pr. Lm Råteutbedringer kr. 585,- eks. mva.

Råteutbedring av trevirke - enhetspriser:

Felter større en 5m2 – Råteutbedring pr. m2 kr. 4200,- eks. mva.

Felter fra 1-5m2 Råteutbedring pr. m2 kr. 4900,- eks. mva.

I tillegg kommer lift per dag kr, 2500,- eks. mva.

**Forbehold:**

- Jobb er væreavhenging.
- Malermester Buer Drammen AS tar forbehold om eventuell fremtidig avflassing av eksisterende malingsfilm, da vi ikke kjenner til tidligere utførte underarbeider / malerarbeider og kan ikke holdes ansvarlig for dette.
- Maling av garasjer – kr: 190.000,- eks. mva.  
Hvis sameiet bestemmer seg for å male garasjene selv. Tilbudsprisen vil bli redusert med ovennevnte sum.

Tilbudet vedstås i 4 mnd fra tilbudsdato

**Timepriser ved eventuell regningsarbeider:**

**Maler: kr 645,- eks. mva. + 15% påslag på materialer og maskiner.**

**Snekker: 690,- eks. mva. + 15% påslag på materialer og maskiner**

Malermester Buer Drammen AS er registrert i StartBank ID - **138912**.

Jeg håper at Dere finner vårt tilbud av interesse og en eventuell bestilling vil få vår største oppmerksomhet.

Undertegnede står til Deres disposisjon for ytterligere avklaringer

Med vennligst hilsen  
Malermester Buer Drammen AS

Andrew Choluj  
Prosjektleder  
Mobiltelefon: +47 982 36 065  
E-post: [andrewl@malmester-buer.no](mailto:andrewl@malmester-buer.no)



Vår dato

Vår referanse

---



## B TILBUDSSKJEMA

De komplette arbeider, leveranser og ytelser som omfattes av konkurransegrunnlaget tilbys utført for:

| Post | Tekst   | Sum eks mva.     |
|------|---|------------------|
| 01:  | Rigg og drift, byggeplassadministrasjon, felleskostnader, avfallsdeponering, hjelpearbeider andre fag etc.  | Kr.: 397.500,-   |
| 02:  | Fasadevask: dvs vask av alt som skal overflatebehandles + vask av fasader med plastkledning.  | Kr.: 201.400,-   |
| 03:  | Skrape løs maling, grunne eventuelt bart treverk. Dette gjelder alt som skal overflatebehandles. Dvs kledning, staffasje, vindskier, rekkverk, toppbord, søyler, dragere, vinduer, boddører, garasjeporter. | Kr.: 159.000,-   |
| 04:  | Malearbeid: overflatebehandling av kledning, staffasje, vindskier, gesims, rekkverk, toppbord, søyler, dragere, vinduer, boddører, garasjeporter. Her gis pris for <b>2 strøk</b>                           | Kr.: 2.915.000,- |
| 05:  | Slipe og olje ytterdører. Dette gjelder ikke alle dører, kun de som er av edeltre (brune) Her kan man gi <b>pris pr.stk</b>   | Kr.: 3000,-      |
| 06:  | Bytte av råte/vridde bord utføres etter medgått tid og virkelig materialforbruk. Timepris gitt i 3.2 regningsarbeider er da gjeldende.  | Kr.:-            |
| 07:  |   | Kr.:             |
|      |   | Kr.:             |
|      |   | Kr.:             |
|      | Sum eks mva.  | Kr.: 3.672.900   |
|      | 25 % mva.   | Kr.:             |
|      | Sum inkl. mva.  | Kr.: 4.590.000,- |
|      |   |                  |
|      |   |                  |
|      |   |                  |

**Kontraktsummen reguleres ikke iht. SSB prisindeks. Pris skal være fast og inkl. pris og lønnsvekst.**

**Opsjon 1: Maling av rekkverk på innside**

|  |               |
|--|---------------|
|  | Kr.:120.000,- |
|--|---------------|

**Opsjon 2: Ubehandlende himlinger på balkoner inkluder i pris**

|  |      |
|--|------|
|  | Kr.: |
|--|------|

**Opsjon 3:**

|  |      |
|--|------|
|  | Kr.: |
|--|------|

Opsjon 1. inngår ikke i kontraktssummen.

**3. UNDERENTREPRENØRER, REGNINGSARBEIDER****3.1 UNDERENTREPRENØRER – OVERSIKT**

Underentreprenører skal godkjennes av byggherre. Det skal ikke være mer enn to ledd UE i prosjektet. Dvs. TE – UE – UE.

**3.2 REGNINGSARBEIDER**

Fyll inn timesats eks mva., men inkludert alle påslag, herunder sosiale utgifter, reise, diett og fortjeneste. Benyttes som grunnlag for avregning av regningsarbeider.

| Anleggsleder/prosjektleder | Kr.: 900,- |
|----------------------------|------------|
| Bas/Formann                | Kr.: 645,- |
| Murer                      | Kr.:       |
| Tømrer                     | Kr.: 690,- |
| Maler                      | Kr.:645,-  |
| Rørlegger                  | Kr.:       |
| Elektriker                 | Kr.: 900,- |
| Hjelparbeider/lærling      | Kr.: 420,- |



**Påslag Regningsarbeid UE:**

For regningsarbeider som ikke er fast pris, kan TE fakturere netto kost tillagt angitt påslagsprosent.

Påslagsprosent UE: 15%

**Påslag for materialer.**

Tilbyderen oppgir en påslagsprosent hvor alle tillegg til netto inntakskost på materialer er inkludert. Totalentreprenøren (TE) kan fakturere netto inntakskost tillagt angitt påslagsprosent.

Påslagsprosent materialer: 15%

**Maskinleie:**

TE kan fakturere netto kost tillagt angitt påslagsprosent.

Påslagsprosent maskinleie: 15%

**Brakkeleie:**

Brakkeleie og renhold av disse skal være inkludert i tilbudet.  
Brakke skal være tilpasset antall arbeidere med fasiliteter som tilfredstiller krav.

Anleggstid i antall kalenderdager: 120 \_\_\_\_\_ Mulig oppstart: mai 2024 \_\_\_\_\_

Kontraktsummen reguleres ikke iht SSB prisindeks. Pris skal være fast og inkl pris og lønnsvekst.

Sted: Drammen

Dato: 15/09/ 2022

Andrew Choluj

\_\_\_\_\_  
Signatur

\_\_\_\_\_  
Gjenta med bokstaver

Foretak: Malermester Buer drammen

Kontaktperson for spørsmål vedr tilbud: Andrew Choluj

Telefonnummer for spørsmål vedr tilbud: 98236065

E-post adresse for spørsmål vedr tilbud: andrew.choluj@malermester-buer.no

Navn Entreprenørens Prosjektleder Andrew Choluj

Navn Entreprenørens Anleggsleder Andrew Choluj



## MØTEPROTOKOLL

Møte vedlikehold komiteen 17 mars 2024

Samlet komite tilstede: Myhr, Riseth, Hoen, Lemieszek.

Det forelå tre anbud : Støa Håndverk, Malermester Buer og MD Bygg.

Førstnevnte viste ikke interesse i å oppgradere sitt anbud.

MD bygg gav en pris på kr. 4 037 500 inkl. mva eksklusiv garasjer og boder.

Malermester Buer oppdaterte sitt anbud til kr. 4 590 000 inkl. mva garager og boder. Og vask av fasader. Snekkerarbeid utføres etter regning.

Buer ønsket ikke å male deler av bygningsmassen men mener at hele må tas for å få et godt resultat.

Komiteen har behandlet anbudene og konkluderer med at Buer er den som vil være mest formålstjenlig å velge. Under henvisning til protokoll av 3 mars har komiteen regnet seg frem til at godtgjørelser for egeninnsats vil beløpe seg til rundt kr. 100 000,- Dertil kommer alt administrativt arbeid og oppfølging av ferdigstilt fellesinnsats. Buer har kalkulert maling av garasjer og boder til kr. 240 000,- som ligger inne i prisen. Egeninnsats, målt opp mot utførelse av Buer, vil ikke gi vesentlige besparelser.

Ut fra masseberegninger, foretatt av komiteen, og basert på stykkpriser fra Buer, kan det se ut som at snekkerarbeider kan utføres innen rammen av 300 000,- Komiteen finner det allikevel forsvarlig å regne med at snekkerarbeidene vil beløpe seg til en million.

På denne bakgrunn ser det ut til at alle arbeider vil koste kr. 5 590 000,- hvilket vi runder opp til kr. 5 600 000,-. Da skulle det være godt rom for sikkerhetsmargin.

Styret må da forholde seg til vurdering av følgende vedlikeholdsbudsjett:

Fellesutgifter som har inneholdt vedlikehold nedsettes til kr. 1600,-

Felles tv og dataordning som sparer den enkelte for eget abonnement vil koste sameier kr. 400,-

Vedlikeholdsarbeider til en kost av kr. 5 600 000,- finansieres ved at man bruker



kr. 2 000 000,- av egenkapitalen og låner kr. 3 600 000,- med nedbetaling over 10 år. Dette vil gi en månedlig kostnad på kr. 800,- Rentedelen vil hver enkelt sameier kunne benytte til skattefradrag.

Samlet månedskostnad pr. seksjon kan da stipuleres til kr. 2 800,-.

Konklusjonen blir da at Malermester Buer får i oppdrag å foreta fullstendig fasadeoppussing av bygninger og garasje/boder sammen med reparasjon av skader på treverk.

Asker 17 mars 2024

Olav Chr. Myhr

Referent



# Forslag til endring av vedtekter og husordensregler - årsmøte 2024

## Vedtektsendring: Øke styrets beløpsmessige handlingsrom samt retting av skrivefeil

### Begrunnelse

Eierseksjonsloven § 58: *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.* I sameiets vedtekter § 16 fremgår det at tiltak som medfører økonomisk ansvar for sameierne utover 5 % av årlige fellesutgifter må beslutes med 2/3 flertall. Slik styret forstår denne bestemmelsen innebærer den at styrets beslutningsmyndighet er begrenset oppad til 5 % av årlige kostnadsbidrag (som definert i § 11), som pt. utgjør ca. 84.000. Dette er ca 1300 NOK per seksjon.

Kostnadene har økt betraktelig de siste årene, for eksempel har konsumprisindeksen økt med over 20 % de siste fem årene. Styret ser at det nå og i fremtiden kan bli problematisk å få gjennomført nødvendige kjøp og tjenester innenfor dagens økonomiske handlingsrom i vedtektene.

For at styret nå og i fremtiden skal ha tilstrekkelig handlingsrom for å kunne gjennomføre nødvendige oppgaver mellom årsmøter foreslås det å øke styrets handlingsrom til 10 % av årlige kostnadsbidrag.

Det foreslås også å tydeliggjøre at beløpet skal beregnes ut fra innbetalt kostnadsbidrag fra alle seksjoner på årlig basis, slik kostnadsbidrag er definert i § 11. Med dagens ordlyd kan det oppstå usikkerhet om handlingsrommet skal beregnes ut fra kostnadsbidraget alle seksjonseiere betaler inn årlig, eller de totale utgiftene sameiet har i løpet av et år. Endringen innebærer å tydeliggjøre at handlingsrommet styret har er begrenset til den angitte prosenten av kostnadsbidraget ganger antall seksjoner ganger tolv måneder.

Avslutningsvis foreslås det retting av mindre skrivefeil.

### Endringsforslag

*Opprinnelig tekst:*

#### § 16

##### Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.



Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som medfører økonomisk ansvar for sameierne utover 5% av årlige fellesutgifter.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonslovens §§ 54 annet led, 60 første ledd og 67 sjette ledd, kreves enstemmighet blandt alle sameirne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. Esl §§ 40 og 49.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

*Ny tekst, endret tekst er markert i gult:*

## § 16

### Sameiermøtets myndighet

På sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.

Sameieren har rett til å ta med seg en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.



Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning. Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering.
7. Tiltak som medfører økonomisk ansvar for sameierne utover 10 % av årlig kostnadsbidrag fra alle seksjoner.
8. Vedtektsendringer.

Det kreves tilslutning fra de sameiere det gjelder til vedtak om:

1. Begrensninger i bruken av næringsseksjoner
2. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
3. Endring i fordeling av felleskostnader.
4. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.
5. Om beregning av flertallet i sameier

For vedtak i saker som er nevnt i Eierseksjonslovens §§ 54 annet ledd, 60 første ledd og 67 sjette ledd, kreves enstemmighet blant alle sameierne.

Flertallskravene ovenfor er ufravikelige og kan ikke fravikes i vedtekter eller på annen måte, jf. Esl §§ 40 og 49.

Flertallet i sameiermøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen sameiere en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av samtlige sameiere.

## **Vedtektsendring: Terrassebygging for seksjoner i 1. etasje**

### **Begrunnelse**

Det er ikke tydelig ut fra dagens vedtekter hvorvidt og i så tilfellet i hvor stor grad styret har anledning til å godkjenne utbygging av terrasser til seksjonene i 1. etasje. Styret har kartlagt eksisterende terrasser, og kartleggingen viser at det er variasjoner på størrelse og utforming. Styret ønsker at



årsmøtet tydeliggjør hvilket handlingsrom styret har, ved å oppdatere vedtektene. Styret legger frem to ulike forslag til endringer.

Forslag 1 begrenser styrets handlingsrom til det som allerede fremgår av vedtektene, at seksjonseier disponerer over 1 m utover overliggende verandas dybde/bredde, med mindre dette er til hinder for øvrige beboere. Terrassebygging utover dette må legges frem som en sak og krever godkjenning med 2/3 flertall på årsmøtet.

Forslag 2 gir styret et utvidet handlingsrom til å godkjenne terrasser i tråd med hva som har blitt akseptert tidligere, hva som etter styrets skjønn vil passe inn, men ikke vil være til hinder for øvrige seksjonseiere.

Stemmegivning: Årsmøtet stemmer først over hvilket av forslagene som skal fremmes, der flertallet bestemmer om det blir forslag 1 eller forslag 2 det deretter skal stemmes over. Fordi endring av vedtekter krever 2/3 flertall må forslaget flertallet bestemmer seg for å fremme, få 2/3 flertall for å bli vedtatt. Dersom det fremmede forslaget ikke får 2/3 flertall, blir vedtektene ikke endret.

## Endringsforslag

*Opprinnelig tekst:*

### § 3

#### Disposisjon over utenomhusarealer

Alle utenomhusarealer er fellesareal, dog slik at alle seksjoner i 1. etasje disponerer et areal på 1 meter, regnet fra bygningens vegglinje. Ved seksjonenes utgang på stuesiden disponeres et areal med lik bredde som overliggende veranda samt 1 meter utover overliggende verandas dybde/bredde, dog ikke til hinder for gjennomgang til fellesområder via vinkelen til tunhusene og ikke til hinder for ferdsel rundt husene.

Det disponible areal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Sameierne er forpliktet til å delta i dugnad, på fellesarealene, som bestemmes av styret.

*Forslag 1: Ny tekst, endret tekst er markert i gult:*

### § 3

#### Disposisjon over utenomhusarealer

Alle utenomhusarealer er fellesareal, dog slik at alle seksjoner i 1. etasje disponerer et areal på 1 meter, regnet fra bygningens vegglinje. Ved seksjonenes utgang på stuesiden disponeres et areal med lik bredde som overliggende veranda samt 1 meter utover overliggende verandas dybde/bredde, dog ikke til hinder for gjennomgang til fellesområder via vinkelen til tunhusene og ikke til hinder for ferdsel rundt husene. Innenfor begrensningene over kan seksjonseier bygge terrasse i tilsvarende utforming som fasade og opprinnelige terrasser i sameiet, innenfor området seksjonseieren disponerer over. Byggingen skal godkjennes av styret eller flertallet på årsmøtet før igangsettelse. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Dersom terrassen krever byggemelding eller andre tillatelser fra det



offentlige gjelder § 10 andre ledd tilsvarende. Terrassebygging utover dette krever godkjenning av 2/3 flertall på årsmøtet.

Det disponible areal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Sameierne er forpliktet til å delta i dugnad, på fellesarealene, som bestemmes av styret.

*Forslag 2: Ny tekst, endret tekst er markert i gult:*

### § 3

#### Disposisjon over utenomhusarealer

Alle utenomhusarealer er fellesareal, dog slik at alle seksjoner i 1. etasje disponerer et areal på 1 meter, regnet fra bygningens vegglinje. Ved seksjonenes utgang på stuesiden disponeres et areal med lik bredde som overliggende veranda samt 1 meter utover overliggende verandas dybde/bredde, dog ikke til hinder for gjennomgang til fellesområder via vinkelen til tunhusene og ikke til hinder for ferdsel rundt husene. Innenfor begrensningene over kan seksjonseier bygge terrasse i tilsvarende utforming som fasade og opprinnelige terrasser i sameiet, innenfor området seksjonseieren disponerer over.

Terrassebygging utover dette krever godkjent søknad fra styret eller flertall på årsmøtet. Ved vurderingen av søknaden skal det tas hensyn til likebehandling av seksjonseierne, fasadens utforming og fremkommelighet på fellesarealene. Terrassen skal ikke være til hinder for gjennomgang til fellesområder via vinkelen til tunhusene og ikke til hinder for ferdsel rundt husene.

Dersom terrasse krever byggemelding eller andre tillatelser fra det offentlige gjelder § 10 andre ledd tilsvarende.

Det disponible areal vedlikeholdes av den enkelte seksjonseier.

Sameierne er forpliktet til å delta i dugnad, på fellesarealene, som bestemmes av styret.

## Vedtektsendring: Ansvar for byggemelding og øvrige tillatelser

### Begrunnelse:

Det er nødvendig å tydeliggjøre at det er seksjonseieren som ønsker å gjennomføre forandring av seksjonen, påbygg m.m. som er ansvarlig for å undersøke og vurdere hvorvidt det er nødvendig med byggemelding eller øvrige tillatelser fra det offentlige, eller ikke. Det er i seksjonseierens interesse at deres foreslåtte forandring blir gjennomført, og det er derfor også naturlig at den plikten og risikoen ligger hos seksjonseieren.



## Endringsforslag

*Opprinnelig tekst:*

### § 10

#### Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Ved påbygging som krever byggemelding skal byggemeldingen godkjennes og innsendes av styret for den enkelte sameiers regning. Alle kostnader i forbindelse med påbygg skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

Endring av husfarge må besluttes av sameiermøte med 2/3 flertall.

*Ny tekst, endret tekst er markert i gult:*

### § 10

#### Forandringer av seksjonen, påbygg m.m.

Sameierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Seksjonseier er ansvarlig for å undersøke og vurdere hvorvidt forandringen av seksjonen krever byggemelding eller andre tillatelser fra det offentlige. Ved påbygging som krever byggemelding skal byggemeldingen godkjennes og innsendes av styret for den enkelte sameiers regning. Alle kostnader i forbindelse med påbygg skal dekkes av den enkelte seksjonseier.

Endring av husfarge må besluttes av sameiermøte med 2/3 flertall.

## Endring av husordensregler: Sjøppel

### Begrunnelse

Dagens husordensregler gjeldende sjøppel er utdaterte og ikke i henhold til oppsett og praksis. Det er også nødvendig med en presisering vedrørende hensetting av avfall utenfor beholderne, da dette tidvis har vært et problem i sameiet.

Husordensreglene foreslås derfor oppdatert i tråd med dagens ordning.

## Endringsforslag

*Opprinnelig tekst:*



## **Søppel**

Søppel pakkes slik at det ikke oppstår sjenerende lukt og disse skal ikke pakkes så fulle at de står åpne. Søppelkasser settes slik at de ikke sjenerer for naboer. Hvert hus avtaler seg i mellom plassering av søppelsekker. Disse kan ikke stå i innvendig gang eller på svalgang.

*Ny tekst, endret tekst er markert i gult:*

## **Søppel**

Søppel pakkes slik at det ikke oppstår sjenerende lukt. Alt søppel skal kildesorteres i henhold til kommunens retningslinjer. Søppel som ikke får plass eller ikke kan kildesorteres i oppsatte beholdere må seksjonseier selv levere til egnet gjenvinningsstasjon.

Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor av de oppsatte beholdere. Dette gjelder ikke for plastavfall, som settes ved beholderne for papir-, rest- og matavfall. Plastavfall vil hentes i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende tømmekalender. Det er ikke tillatt å sette ut plastavfall tidligere enn to dager før avfallet hentes av kommunen. Hver seksjonseier er ansvarlig for å holde seg oppdatert på kommunens tømmekalender.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.04.24

Selskapsnummer: 6983 Selskapsnavn: Ånnerudtoppen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[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.