

Stabekk Eiendomsmegling AS  
EIE Stabekk v/Anders Bonesmo  
Postboks 189, 1321 STABEKK  
E-post: anb@eie.no

Deres ref.: 9260005 .

Vår ref.: 5223-1-134

Dato: 04.02.2026

## Megleropplysninger

Boligselskap: Åsterud Boligsameie  
Organisasjonsnr: 971258993  
Seksjonseier: Sollesnes (bo), Marit  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 134  
Adresse: Edelgranveien 48, 1356 BEKKESTUA  
Seksjonsnummer: 134  
Gnr. 1  
Bnr. 856

## Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisenummer 2858454-1.1.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Husdyrhold: Se også sameiets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.  
Styregodkjennelse: Overdragelser skal godkjennes av styret. Se også sameiets hjemmeside for utfyllende informasjon: [www.asterudboligsameie.no](http://www.asterudboligsameie.no)  
Parkering: Garasje-/biloppstillingsplass følger med seksjonen. Selger påviser plassen. Det er ikke eget matrikelnummer.  
Husordensreglene: Alle nye seksjonseiere må skriftlig bekrefte at har lest og forstått vedtekter og husordensregler. Årsmøtet 2023 besluttet å opprette et eget vedlikeholdsfond. fra 01.07.24 vil vedlikeholdsfondet faktureres månedlig og ikke årlig. Samtlige blokker har fått lagt om takene i 2023. Selvaag Prosjekt har vært entreprenør. Borettslaget har inngått avtale om digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører. Mer om OBOS nøkkel her: [obos.no/obos-nokkel/](http://obos.no/obos-nokkel/)  
Ja

## Selskapets totale lån og vilkår:

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenr.:               | 83987215243                         |
| Lånetype:              | Annuitetslån                        |
| Rentesats:             | 6,25%                               |
| Restsaldo              | 23 395 862,00                       |
| Innfrielsesdato:       | 01.09.2040                          |
| Type rente:            | Flytende rente                      |
| Terminer i året:       | 12                                  |
| Administrasjonsavtale: | Nei                                 |

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenr.:         | 83987222142                         |
| Lånetype:        | Annuitetslån                        |
| Rentesats:       | 6,25%                               |
| Restsaldo        | 11 424 120,00                       |
| Innfrielsesdato: | 01.05.2048                          |

|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Type rente:            | Flytende rente |
| Terminer i året:       | 12             |
| Administrasjonsavtale: | Nei            |

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 164,00,-

##### Herav:

|                           |               |                         |
|---------------------------|---------------|-------------------------|
|                           | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
| Vedlikeholdsfond månedlig | 560,00        | 588,00 fra 01.04.2026   |
| Fellesutgifter            | 5 604,00      | 5 885,00 fra 01.04.2026 |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 1 364,-   |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 9 311,-   |
| Annen formue:                    | 55 879,-  |
| Gjeld:                           | 139 125,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenummer:            | 83987215243                         |
| Restsaldo:             | 92 957,78                           |
| Kapitalkostnader:      | 811,02                              |
| Administrasjonsavtale: | Nei                                 |

|                        |                                     |
|------------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenummer:            | 83987222142                         |
| Restsaldo:             | 45 390,98                           |
| Kapitalkostnader:      | 315,28                              |
| Administrasjonsavtale: | Nei                                 |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 138 348,76,-, pr. dags dato.

#### For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

##### Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

##### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Ulf B. Karlsen pr. e-post: [ulf.karlsen@obos.no](mailto:ulf.karlsen@obos.no) eller telefon: 22 98 14 15.

**Annen informasjon:**

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Jardar Havro Bakke, e-post: [asterud@styrerommet.no](mailto:asterud@styrerommet.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto:eierskifte@obos.no).

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

**Elektronisk kommunikasjon:**

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskiftetjenester 2026



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 950 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 375 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 3 125 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 250 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 410 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 550 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 725 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 500 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 5 044 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 406 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 725 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5223

ÅSTERUD BOLIGSAMEIE



# Velkommen til årsmøte i ÅSTERUD 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:

20. mars 2025 kl. 18:00, Åsterudstuene.

## 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.

## Annen informasjon

Møtet starter kl 18, registrering av fremmøtte begynner fra kl 17.30

## 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 og saksliste
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av styrehonorar
7. Fastsettelse av honroar til flaggheiser
8. Fastsettelse av honorar for drift og utleie av Åsterudstuene, mars-september 2024
9. Tillatelse til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet på betongarbeider (fra styret)
10. Forslag om å starte prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring (fra styret)
11. Forslag til tillatelse om kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne (fra styret)
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ÅSTERUD 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Ulf Karlsen 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 Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkallingen er utført i hht lov og vedtekter.

### Forslag til vedtak

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

---

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. Årets resultat overføres til egenkapital.

### Vedlegg

- 1. Styrets arbeid oppdatert NY.pdf
  - 2. Årsregnskap 2024.pdf
  - 3. Revisjonsberetning 2024.pdf
- 

Sak 6

## Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2024/2025 foreslås satt til kr 600 000. Av dette beløpet er allerede kr 280 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder Jardar Bakke. Det vil si at resterende kr 320 000 fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til 600 000

---

Sak 7

## **Fastsettelse av honroar til flaggheiser**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Fastsettelse av honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025, Trond Johansen, forslås satt til kr 15 000.

### **Forslag til vedtak**

Honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025 settes til kr 15 000

---

Sak 8

## **Fastsettelse av honorar for drift og utleie av Åsterudstuene, mars-september 2024**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Tidligere styreleder, Vibeke Limi, fortsatt som kontaktperson og ansvarlig for drift og utleie av Åsterudstuene i en periode fra 18. mars 2024 og frem til ny løsning/ansvarlig kom på plass rundt 1. oktober 2024.

For tid medgått til dette foreslår styret at Vibeke Limi mottar et honorar på kr 15 000.

### **Forslag til vedtak**

Honorar for drift/utleie av Åsterudstuene i perioden 18. mars - 1. oktober settes til kr 15 000

---

Sak 9

## **Tillatelse til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet på betongarbeider (fra styret)**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

### **Betongarbeider**

Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet for å danne grunnlag for tilbudsinnhenting på utbedringer fra ulike entreprenører. Dette gjelder bl a blomsterkasser, tak over boder, skillevegger, avløp fra terrasser og vegger i garasjer.

Status i skrivende stund er at Sweco henter inn tilbud for oss, og at vi forventer å ha tilbud på plass etter påske, og med mulig oppstart av arbeider tidligst i mai. Styret vil holde seksjonseierne informert om prosessen videre, inkludert fremdriftsplan og valg av entreprenør.

### **Finansiering - midler fra vedlikeholdsfondet**

Styret ber om tillatelse fra årsmøtet til å bruke inntil kr 2 900 000 (inkl mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet (utbedring av betongskader) i perioden frem til neste ordinære årsmøte. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet tillater at sameiet bruker inntil kr 2 900 000 kr fra vedlikeholdsfondet på utbedring av betongskader i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal også dekke prosjektering og byggeledelse.

---

Sak 10

### **Forslag om å starte prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring (fra styret)**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret ber om vedtak fra årsmøtet til at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Og at dette kan gjøres helhetlig/samtidig. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

#### **Forslag til vedtak**

Prosjektering av nevnte tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026.

---

Sak 11

### **Forslag til tillatelse om kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne (fra styret)**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Åsterudstuene er felleslokaler som først og fremst skal komme seksjonseierne og beboerne i sameiet til gode. Samtidig ser vi stuene brukes relativt lite, og står veldig ofte tomme. Ny ansvarlig for Åsterudstuene og styret foreslår derfor at årsmøtet gir tillatelse til at stuene også kan leies ut (kortidsutleie) til arrangementer til eksterne. Slik at vi kan få høyere belegg og økte inntekter. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

Etter eierseksjonslovens § 49 er det årsmøtet, og ikke styret, som kan ta beslutning om utleie av fast eiendom, og ferdallskravet er 2/3.

#### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet tillater kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseiernes/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

#### Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jardar Bakke

Ved valg av Jardar Bakke som ekstern styreleder for 1 år godkjennes et honorar til styreleder på kr 287 000 for perioden 2025/2026, samt vedlagt tilbud fra Fornebu Forvaltning om ekstern styreledelse.

#### Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Holst
- Eiliv Børresen
- Greta Eie Hovda
- Øistein Lindmark

#### Valg av 3 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Georg Kompalla
- Jan Jørgen Børstad
- Mette Persson

#### Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Morten Hovda
- Tone Kirsti Holst Lund

### Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

2. Tilbud Åsterud Boligsameie 2025.pdf

# Årsrapport

## Tillitsvalgte

Oversikt over sameiets tillitsvalgte finner du på Vibbo, under «kontakter» og temaet «Styret». Disse vil bli oppdatert med riktig informasjon om det nye styret i etterkant av årsmøtet.

## Valgkomitéen

Valgkomitéen har bestått av Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund.

## Forretningsfører og revisjon

Sameiets forretningsfører er Obos Eiendomsforvaltning, og revisor er BDO AS.

## Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av adressene Edelgranveien Blokk 1 (22-30), Blokk 2 (32-38), blokk 3 (40-48), blokk 4 (50-56), blokk 5 (58-66), blokk 6 (72-78) og blokk 7 (80-86).

Sameiet har organisasjonsnummer 971258993.

## Forsikring

Sameiet er forsikret hos Protector forsikring, med polisenummer 565806.

## Vaktmester og renhold

Vaktmestertjenester leveres av ABVK. Fra 1. mai 2025 vil ABVK også levere renholdstjenester, etter at avtalen med Eir er sagt opp.

## Vibbo

Informasjon og nyheter om sameiet finner du på Vibbo. Her kan du også sende meldinger til styret, samt bruke funksjonen «oppslag» for å enten varsle eller stille spørsmål til naboene om saker som gjelder bomiljø i sameiet.

## Styrets arbeid

Det sittende styret ble valgt på ordinært årsmøte i 2024.

## Møtevirksomhet og arbeidsform

### Møter:

I styreperioden etter ordinært årsmøte 18. mars 2024 har det vært avholdt 10 styremøter, hvorav 1 digitalt og 9 fysiske møter. I tillegg har styreleder deltatt på ett digitalt budsjettmøte og ett digitalt regnskapsmøte sammen med rådgiver i Obos, i forkant av behandlingen av budsjett og regnskap i ordinære styremøter.

I starten av styreperioden gjennomførte styreleder også «bli kjent-» og kunnskapsoverførings-møter med både tidligere styreleder Vibeke Limi, nestleder Trond Johansen og forretningsfører Ulf Karlsen.

I etterkant av styremøtet i februar hadde vi en hyggelig styremiddag på Villa Bekk på Bekkestua, hvor alle de faste styremedlemmene + vaktmester deltok.

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte 27. november 2024, hvor det med 84 mot 15 stemmer ble vedtatt å ikke gjennomføre bergvarmeprosjekt i sameiet.

#### Arbeidsform:

Beslutninger i styret om drift- og bomiljøsaker har, i tillegg til på styremøtene, også blitt tatt løpende mellom møtene på epost og telefon. Vedtak og beslutninger det har vært nødvendig å dokumentere for ettertiden, har i så fall blir forankret i påfølgende styremøteprotokoll. Oppgaver knyttet til drift (f eks dugnad, naboklager, forsikringssaker etc) har i første instans vært fulgt opp av styremedlemmene fra den enkelte blokken. I tillegg har også ansvarsområder/prosjekter på tvers av blokkene vært fordelt på enkelte av styres medlemmer.

Styret har benyttet Vibbo som vår foretrukne informasjons- og kommunikasjonskanal med seksjonseiere og beboere i sameiet. I tillegg har vi brukt oppslagstavlene i oppgangene for å nå frem med viktig informasjon og nyheter, også til de som ikke benytter Vibbo.

#### **Kort oppsummering av de viktigste sakene**

Under følger i korte trekk informasjon om de viktigste sakene styret har arbeidet med i perioden. Det vises samtidig til nyhetssaker med utfyllende informasjon, som har vært løpende publisert på Vibbo gjennom styreperioden.

- Arbeid med bergvarmeprosjektet iht mandat fra ordinært årsmøte 2024, inkludert befaringer, møter og gjennomføring av ekstraordinært årsmøte
- Salg av gammel og kjøp av ny traktor
- Oppgradering av avtalen med ABVK fra 4 til 5 dager i uka, og ny vaktmester (Ole Morthen Skaugård) på plass etter at Tor Staff gikk av med pensjon. Styret er meget godt fornøyd med både samarbeidet og innsatsen fra vår nye vaktmester!
- Betongarbeider – kartlegging av betongskader i sameiet for å danne grunnlag for tilbudsinnhenting på utbedringer fra ulike entreprenører
- Organisering og gjennomføring av pågående utbedring av blomsterkasser med nye beslag, samt avrenning fra terrasser på stuesiden. Betongskader på blomsterkasser utbedres samtidig med andre betongskader
- Bestilt oppdatert vedlikeholdsplan fra Selvaag basert på eksisterende plan utarbeidet av det forrige styret
- Planlagt oppdatering av utomhusplan med skjøtsel utført av anleggsgartner og plan for blomstereng
- Gjennomført dugnader i alle blokkene
- Gjennomført omlegging av tepper i oppgangene, inkludert retting og utbedringer
- Installasjon og oppstart av «Obos-nøkkelen» (Unloc) i felles dører
- Løpende reparasjoner av garasjeporter og el-bil ladere, samt digital oppgradering av infrastruktur for elbil
- Åsterudstuene, ny ansvarlig for drift og utleie har kommet på plass
- Oppfølging av rapport fra Power Clean om felles ventilasjonsanlegg
- Innkjøp av stakefjærer for å hjelpe hver enkelt seksjonseier/beboer å kunne gjøre nødvendig vedlikehold/staking av nedløpsrør

- Avsluttet renholdsavtalen med Eir, og inngått ny avtale om renhold med ABVK. Den nye avtalen får oppstart 1. mai, og innebærer ukentlig renhold gjennom hele året
- Gjennomført 1-års befaring av takarbeider, og sørget for oppfølging av feil og mangler i etterkant av denne
- Gjennomført overgang til fakturering av vann- og avløpsavgift fra Bærum kommune etter forbruk istedenfor etter areal
- Økonomistyring og utarbeidet budsjett for 2025
- Forberedelser til ordinært årsmøte 2025, inkludert behandling av årsrapport, regnskap og forslag til behandling
- Oppfølging av sameiets avtalepartnere og leverandører
- Behandlet og løst løpende drifts- og forsikringssaker i sameiet
- Svart eiere og beboere på henvendelser på Vibbo, epost og telefon
- Behandlet naboklager og øvrige saker om mislighold

### **Økonomi – resultat og avdrag på lån**

Av årsresultatet på kr 5 056 966 er kr 1 046 574 brukt til å betale ordinære avdrag på sameiets lån, se note 17 til regnskapet.

### **Kommentar til note 4**

Posten «Lønn» på kr 20 500, gjelder utbetalinger på kr 17 500 og kr 3 000 til Vibeke Lime. Beløpet på kr 17 500 gjelder ekstraarbeid for Vibeke som styreleder i forbindelse med regresskrav, og ble vedtatt av styret 17. januar 2024. Selvaag Prosjekt erkjente at styret hadde brukt ekstra tid og ressurser på dette, og krediterte tilsvarende beløp som Vibeke fikk utbetalt til sameiet, noe som var en forutsetning for utbetalingen. Beløpet på kr 3 000 var for ekstra renhold i Åsterudstuene, og ble vedtatt av styret i juni 2024.

### **Kommentar til note 5**

Beløpet på kr 99 029 nevnt nederst i note 5 består av: kr 78 029 til Einar Limi for legging av tepper i oppgangene, kr 6 000 til Einar Limi for arbeid med calling- og postkasseskilt og kr 15 000 til kr Inger Henriksen for flaggheising.

### **Kommentar til budsjettet for 2025**

Budsjettkolonnen som er presentert sammen med årsregnskapet er et driftsbudsjett. Kostnadene til større vedlikehold (se eget forslag fra styret om å få bruke inntil kr 2 900 000 fra vedlikeholdsfondet til betongarbeider), er en kostnad som vil komme i tillegg. Forutsatt vedtak om dette på årsmøtet.

**ÅSTERUD BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 258 993, KUNDENR. 5223**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024   | Regnskap<br>2023   | Budsjett<br>2024   | Budsjett<br>2025   |
|------------------------------------|------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 20 030 270         | 17 743 740         | 20 122 000         | 20 003 000         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 0                  | 248 173            | 350 000            | 0                  |
| Andre inntekter                    | 3    | 486 539            | 71 327             | 0                  | 350 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>20 516 809</b>  | <b>18 063 240</b>  | <b>20 472 000</b>  | <b>20 353 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                    |                    |                    |                    |
| Personalkostnader                  | 4    | -136 298           | -67 680            | -50 000            | -82 000            |
| Styrehonorar/Godtgjørelser         | 5    | -780 029           | -480 000           | -470 000           | -600 000           |
| Avskrivninger                      | 14   | -17 468            | 0                  | 0                  | 0                  |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -26 460            | -30 951            | -32 000            | -33 000            |
| Forretningsførerhonorar            |      | -312 848           | -346 557           | -249 000           | -329 000           |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -556 461           | -223 842           | -200 000           | -220 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -2 524 018         | -14 282 455        | -3 290 000         | -3 150 000         |
| Forsikringer                       |      | -1 016 718         | -941 143           | -1 012 640         | -1 195 000         |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -3 203 366         | -3 515 263         | -3 960 662         | -4 565 000         |
| Energi/fyring                      | 10   | -908 710           | -1 411 935         | -2 500 000         | -1 100 000         |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -1 526 195         | -1 442 952         | -1 349 999         | -1 600 000         |
| Andre driftskostnader              | 11   | -2 111 275         | -2 014 072         | -1 897 999         | -2 093 000         |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-13 119 847</b> | <b>-24 756 850</b> | <b>-15 012 300</b> | <b>-14 967 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>7 396 962</b>   | <b>-6 693 610</b>  | <b>5 459 700</b>   | <b>5 386 000</b>   |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                    |                    |                    |                    |
| Finansinntekter                    | 12   | 125 636            | 85 672             | 0                  | 5 000              |
| Finanskostnader                    | 13   | -2 465 632         | -1 913 727         | -2 429 000         | -2 493 000         |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-2 339 996</b>  | <b>-1 828 055</b>  | <b>-2 429 000</b>  | <b>-2 488 000</b>  |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>5 056 966</b>   | <b>-8 521 665</b>  | <b>3 030 700</b>   | <b>2 898 000</b>   |
| Overføringer:                      |      |                    |                    |                    |                    |
| Udekket tap                        |      | 0                  | -8 521 665         |                    |                    |
| Reduksjon udekket tap              |      | 5 056 966          | 0                  |                    |                    |



**ÅSTERUD BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 971 258 993, KUNDENR. 5223**

**BALANSE**

|                                           | Note | 2024               | 2023               |
|-------------------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| <b>EIENDELER</b>                          |      |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |      |                    |                    |
| Andre varige driftsmidler                 | 14   | 663 782            | 0                  |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |      | <b>663 782</b>     | <b>0</b>           |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |      |                    |                    |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |      | 139 462            | 42 214             |
| Forskuddsbetalte kostnader                |      | 1 247 128          | 1 138 274          |
| Andre kortsiktige fordringer              | 15   | 10 732             | 75 007             |
| Kontantkasser                             |      | 0                  | 3 103              |
| Driftskonto OBOS-banken                   |      | 2 622 353          | 3 997 031          |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken             |      | 17 732             | 5 000              |
| Sparekonto OBOS-banken                    |      | 4 980 301          | 1 670 279          |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |      | <b>9 017 708</b>   | <b>6 930 909</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |      | <b>9 681 490</b>   | <b>6 930 909</b>   |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |      |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |      |                    |                    |
| Udekket tap                               | 16   | -27 098 156        | -32 155 122        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |      | <b>-27 098 156</b> | <b>-32 155 122</b> |
| <b>GJELD</b>                              |      |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |      |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 17   | 36 136 954         | 37 183 528         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>36 136 954</b>  | <b>37 183 528</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |      |                    |                    |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |      | 298 559            | 203 186            |
| Leverandørgjeld                           |      | 110 293            | 1 493 034          |
| Skyldige offentlige avgifter              | 18   | 24 673             | 0                  |
| Påløpte renter                            |      | 206 604            | 206 282            |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 19   | 2 563              | 0                  |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |      | <b>642 692</b>     | <b>1 902 502</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |      | <b>9 681 490</b>   | <b>6 930 909</b>   |
| Pantstillelse                             |      | 0                  | 0                  |
| Garantiansvar                             |      | 0                  | 0                  |

Bærum, 03.03.2025  
Styret i Åsterud Boligsameie

Jardar Havro Bakke

Trond Johansen

Geir Steinseth

Manish Kakar

Eiliv Børresen

Hilde Monica Myrdam

Bjørge Enersen

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKSkonto**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader                      | 18 222 316        |
| Vedlikeholdsfond                     | 1 807 954         |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>20 030 270</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Salg av traktor m/tilleggsutstyr | 422 119        |
| Salg av snøfreser                | 10 000         |
| Skiltpakker                      | 18 120         |
| Utleie Åsterud stuene            | 21 300         |
| Viderefakturering                | 15 000         |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>       | <b>486 539</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Lønn                         | -20 500         |
| Påløpte feriepenger          | -2 563          |
| Arbeidsgiveravgift           | -113 236        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-136 298</b> |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR/GODTGJØRELSE**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 780 029. Av dette utgjør kr 475 000 ordinært styrehonorar. I tillegg er det i perioden april-desember utbetalt honorar til ekstern styreleder. Iht. avtale vedtatt i årsmøte 18.03.24

Det er også utbetalt godtgjørelse for arbeid gjort for Boligsameiet, iht. styrevedtak, til sammen kr 99 029.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 26 460.

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

|                                                      |                 |
|------------------------------------------------------|-----------------|
| Juridisk bistand, forsikring erstatning kostnad 2023 | 41 993          |
| Fornebu Forvaltning AS                               | -62 497         |
| OBOS Eiendomsforvaltning AS                          | -40 585         |
| Limi Arkitektur AS                                   | -15 938         |
| Polygon AS                                           | -10 790         |
| Sweco Norge AS                                       | -129 688        |
| Takråd A. Kalland Øst AS                             | -11 812         |
| Trude Reed Arnkvern                                  | -4 950          |
| OBOS Prosjekt                                        | -322 194        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                          | <b>-556 461</b> |

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

|                                               |                   |
|-----------------------------------------------|-------------------|
| Selvaag Prosjekt AS                           | -270 928          |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-270 928</b>   |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -189 697          |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -239 630          |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -323 728          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -58 715           |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg                | -276 840          |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -72 389           |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg          | -395 742          |
| Drift/vedlikehold parkeringsanlegg            | -515 661          |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg               | -175 948          |
| Annet vedlikehold 2                           | -27 546           |
| Egenandel forsikring                          | 50 000            |
| Kostnader dugnader                            | -7 202            |
| Reparasjon og vedlikehold annet               | -19 994           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-2 524 018</b> |

Faktura fra Selvaag Prosjekt AS ble mottatt etter årsregnskapet 2023 var ferdigstilt.

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

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -1 927 821        |
| Renovasjonsavgift             | -1 275 545        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-3 203 366</b> |

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi           | -841 173        |
| Bærum Kommune              | -67 537         |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-908 710</b> |

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Container                        | -55 951           |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -21 388           |
| Håndverktøy                      | -8 018            |
| Datautstyr                       | -5 160            |
| Annet driftsmateriale            | -118 123          |
| Lyspærer og sikringer            | -1 897            |
| Vaktmestertjenester              | -1 241 049        |
| Renhold ved firmaer              | -404 712          |
| Snørydding                       | -105 770          |
| Andre driftskostnader            | -43 001           |
| Møter, kurs, oppdateringer mv.   | -15 788           |
| Andre kontorkostnader            | -31 127           |
| Telefon u/mva                    | -18 107           |
| Drivstoff                        | -16 962           |
| Kontingenter                     | -4 800            |
| Gave, ikke fradragsberettiget    | -3 435            |
| Bank- og kortgebyr               | -7 128            |
| Øreavrunding                     | 0                 |
| Velferdskostnader                | -8 857            |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-2 111 275</b> |

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

|                                               |                |
|-----------------------------------------------|----------------|
| Renter driftskto. OBOS Banken                 | 20 826         |
| Renter sparekto. OBOS Banken                  | 97 684         |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 7 126          |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>125 636</b> |

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter | -2 465 632        |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>                 | <b>-2 465 632</b> |

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Traktor                        |                |
| Tilgang 01.10. 2024            | 681 250        |
| Avskrevet i år, okt.-des.      | -17 468        |
|                                | 663 782        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>663 782</b> |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-17 468</b> |

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

|                                                                   |               |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|
| Ifm. eierskifte ved årsskifte, felleskostn.2024, fakturert i 2025 | 10 732        |
| <b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>                           | <b>10 732</b> |

**NOTE: 16**

Det ble opprettet vedlikeholdsfond i 2023, iht. årsmøtevedtak.

Vedlikeholdsfond blir innkrevd via felleskostnadene, jf. Note 2, og beløpet ovf. sparekto.

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| 2023 Vedlikeholdsfond:            | 1 655 481 |
| 2024 Vedlikeholdsfond:            | 1 807 954 |
| Sum innkrevd til vedlikeholdsfond | 3 463 435 |

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 18 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2022    | -26 486 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 1 175 813   |             |
| Nedbetalt i år      | 847 692     |             |
|                     |             | -24 462 495 |

Svenska Handelsbanken AB

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,75 %. Løpetiden er 25 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2023    | -12 000 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 126 659     |             |
| Nedbetalt i år      | 198 882     |             |
|                     |             | -11 674 459 |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> | <b>-36 136 954</b> |
|------------------------------------|--------------------|

**NOTE: 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

|                                         |                |
|-----------------------------------------|----------------|
| Forskuddstrekk 6 termin                 | -17 732        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift 6 termin     | -6 941         |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-24 673</b> |

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Skyldig feriepenger               | -2 563        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-2 563</b> |



## Resultatanalyse 2024

### Åsterud Boligsameie

|                                    | Regnskap           | Budsjett           | Differanse kr     | Differanse % |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|--------------|
| <b>Driftsinntekter</b>             |                    |                    |                   |              |
| Innkrevde felleskostnader          | 20 030 270         | 20 122 000         | 91 730            | 0 %          |
| Ladeinntekter EL-bil               | 0                  | 350 000            | 350 000           | 100 %        |
| Andre inntekter                    | 486 539            | 0                  | -486 539          | 100 %        |
| <b>Sum driftsinntekter</b>         | <b>20 516 809</b>  | <b>20 472 000</b>  | <b>-44 809</b>    | <b>0 %</b>   |
| <b>Driftskostnader</b>             |                    |                    |                   |              |
| Personalkostnader                  | -136 298           | -50 000            | 86 298            | -173 %       |
| Styrehonorar/Godtgjørelser         | -780 029           | -470 000           | 310 029           | -66 %        |
| Avskrivninger                      | -17 468            | 0                  | 17 468            | 100 %        |
| Revisjonshonorar                   | -26 460            | -32 000            | -5 540            | 17 %         |
| Forretningsførerhonorar            | -312 848           | -249 000           | 63 848            | -26 %        |
| Konsulenthonorar                   | -556 461           | -200 000           | 356 461           | -178 %       |
| Drift og vedlikehold               | -2 524 018         | -3 290 000         | -765 982          | 23 %         |
| Forsikringer                       | -1 016 718         | -1 012 640         | 4 078             | 0 %          |
| Kommunale avgifter                 | -3 203 366         | -3 960 662         | -757 296          | 19 %         |
| Energi/fyring                      | -908 710           | -2 500 000         | -1 591 290        | 64 %         |
| TV-anlegg/bredbånd                 | -1 526 195         | -1 349 999         | 176 196           | -13 %        |
| Andre driftskostnader              | -2 111 275         | -1 897 999         | 213 276           | -11 %        |
| <b>Sum driftskostnader</b>         | <b>-13 119 847</b> | <b>-15 012 300</b> | <b>-1 892 453</b> | <b>13 %</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>              | <b>7 396 962</b>   | <b>5 459 700</b>   | <b>-1 937 262</b> | <b>-35 %</b> |
| <b>Finansinntekter/-kostnader</b>  |                    |                    |                   |              |
| Finansinntekter                    | 125 636            | 0                  | -125 636          | 100 %        |
| Finanskostnader                    | -2 465 632         | -2 429 000         | 36 632            | -2 %         |
| <b>Res. finansinnt./-kostnader</b> | <b>-2 339 996</b>  | <b>-2 429 000</b>  | <b>-89 004</b>    | <b>4 %</b>   |
| <b>Årsresultat</b>                 | <b>5 056 966</b>   | <b>3 030 700</b>   | <b>-2 026 266</b> | <b>-67 %</b> |

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ÅSTERUD BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk 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 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.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet 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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HNHWU-NUU31-6520D-ANYBW-B5Q6C-AG2NT



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

**Aarvold, Sven Mozart**

**Partner**

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-05 19:39:29 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

20 av 24

Revisjonsberetning 2024.pdf

## Valgkomitéens innstilling

### Styreleder for ett år:

Jardar Bakke (på valg)

Følgende styremedlemmer ble valgt for to år sist vår og er dermed **ikke** på valg i 2025.

### Faste medlemmer:

|                |         |
|----------------|---------|
| Trond Johansen | Blokk 3 |
| Björg Enersen  | « 5     |
| Manish Kakar   | « 7     |

### Faste varamedlemmer:

|                    |         |
|--------------------|---------|
| Knut Kristiansen   | Blokk 2 |
| Bente Hammerstad   | « 5     |
| Jens Ivar Dagestad | « 6     |
| Biraj Shrestha     | « 7     |

Øvrige medlemmer av styret **er på valg**, og følgende er innstilt, alle for 2 år:

### Faste medlemmer:

|                  |          |
|------------------|----------|
| Eiliv Børresen   | Blokk 1  |
| Aleksander Holst | « 6 (ny) |
| Øistein Lindmark | « 2 (ny) |
| Greta Eie Hovda  | « 4 (ny) |

### Varamedlemmer:

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Jan Jørgen Børstad | Blokk 3 (ny) |
| Mette Persson      | « 1          |
| Jan Georg Kompalla | « 4 (ny)     |

### Valgkomité for ett år:

Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund

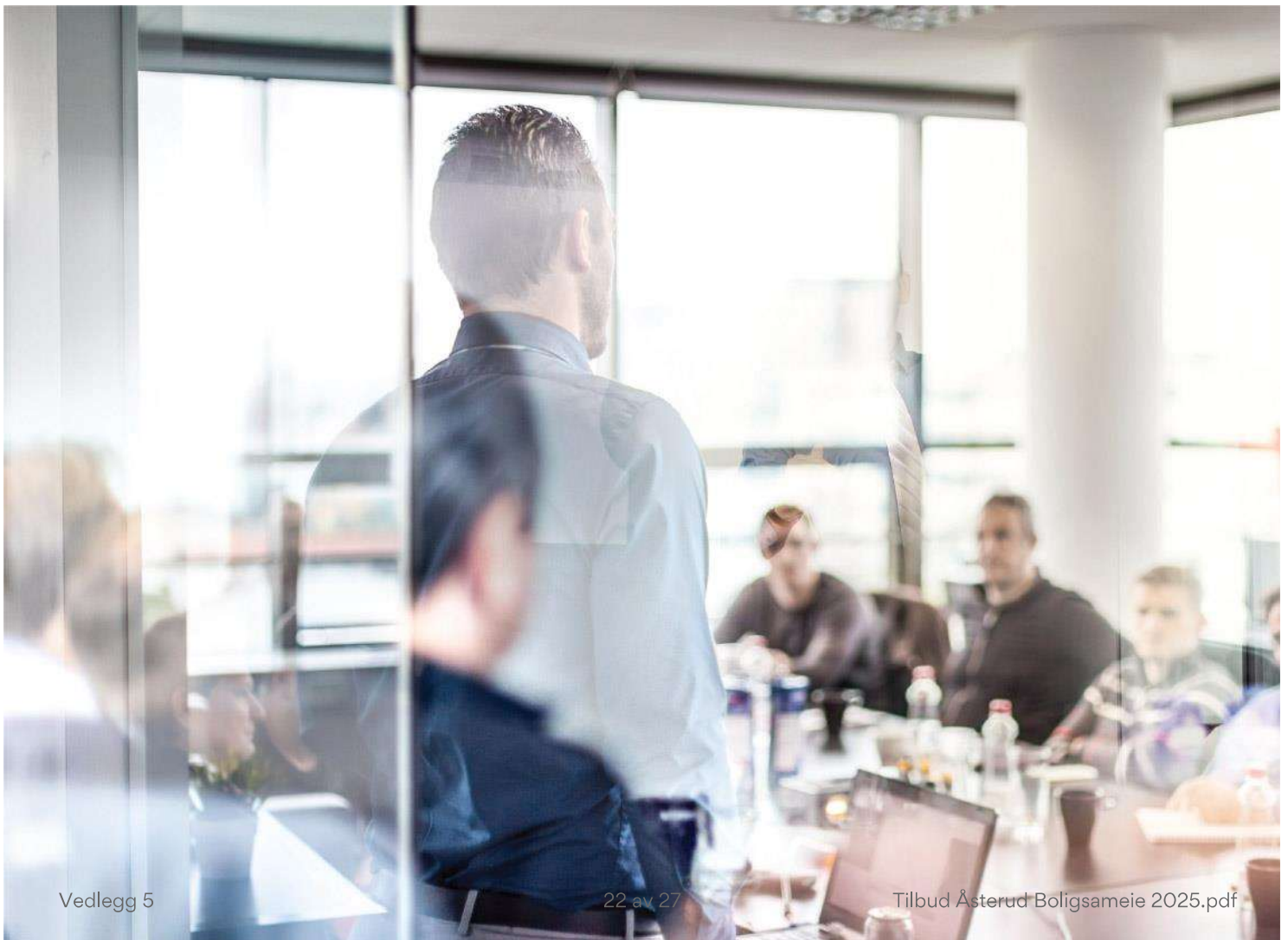
Med vennlig hilsen valgkomitéen i Åsterud Boligsameie,

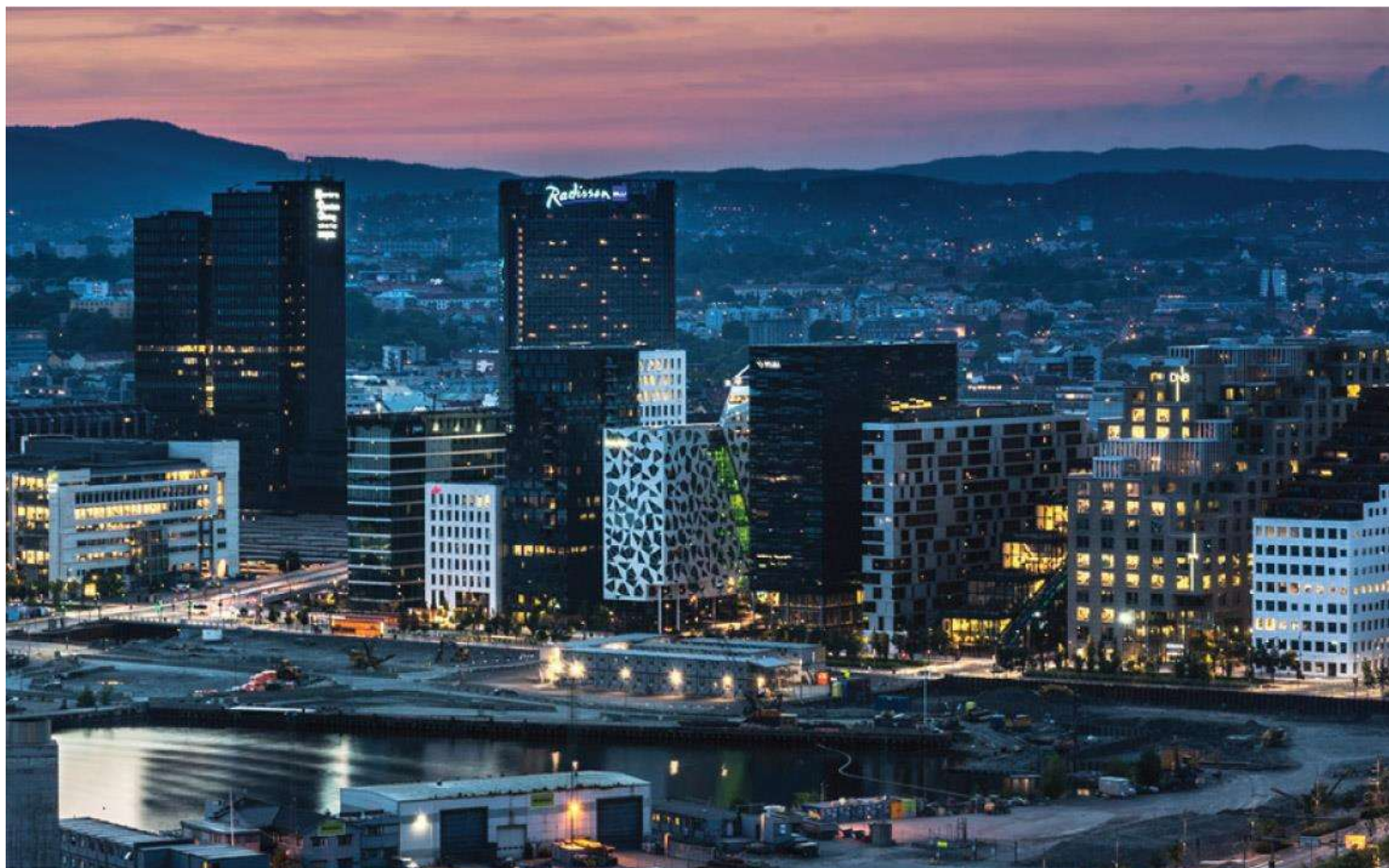
Morten Hovda og Tone Kirsti Holst Lund

# Tilbud ekstern styreledelse

## Åsterud Boligsameie

Oslo / 09.01.2025





## Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi
- Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne
- Tilgjengelighet og kapasitet på dagtid
- Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt
- Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker
- Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom

Når boligselskaper inngår avtale om styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulike kompetanser som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



# Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Åsterud Boligsameie (heretter «sameiet») org nr 971 258 993 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

## § 1 Oppdragets varighet

Jardar Bakke velges som ekstern styreleder for sameiet for en periode fra mars 2025 fram til ordinært årsmøte avholdes i 2026. Engasjementet tar utgangspunkt i vedtak på ordinært årsmøtet i mars 2025 om valg av ekstern styreleder, og at styreperioden har en varighet på 12 mnd, jfr vedtektenes bestemmelse i §7 om at styrets leder velges for et år av gangen. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

Ved omorganisering eller interne endringer i Fornebu Forvaltning AS kan det helt unntaksvis bli nødvendig i kontraktperioden å velge en annen styreleder. Det forutsettes at vedkommende er minst like godt kvalifisert til å være styreleder. Øvrige leveranseforpliktelser fra Fornebu Forvaltning AS vil ikke endres i denne forbindelse. En slik endring skal først styregodkjennes, og deretter godkjennes (valg) i sameiets årsmøte.

## § 2 Avtalens primæroppgaver

Fornebu Forvaltning AS v/styreleder Jardar Bakke skal i samarbeid med resten av styret lede sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet for seksjonseierne beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinært årsmøte.
- utarbeidelse av sameiets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om sameiets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- sørge for at styret er kjent med hovedinnholdet i sameiets vedlikeholdsplan, og at drift og økonomi i sameiet planlegges med tanke på at anbefalte tiltak kan utføres.
- sørge for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- sørge for at beboerne får relevant informasjon og nyheter fra styret på Vibbo.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for sameiet sammen med ett annet styremedlem. Ved fravær kan to øvrige styremedlemmer i fellesskap anwise og attestere fakturaer.
- skal motta sameiets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere, og har ansvaret for at henvendelser blir besvart av styret innen rimelig tid. Samt sørge for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha løpende og god dialog med sameiets forretningsfører.

## § 3 Ferie/fravær



## § 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling og delegerte oppgaver mellom styremøtene. Sameiet skal ha egen vaktmester/vaktmestertjeneste, som har ansvar for den daglige driften. Mindre prosjekter som er vedtatt gjennomført i samråd med styret, herunder ordinære vedlikeholdsprosjekter, administreres av sameiets vaktmester. Sameiet skal ha styreansvarsforsikring.

Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Sameiet skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden, dersom dette ikke foreligger.

## § 5 Honorar

Sameiet betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort 287 000 kr pr år. Beløpet er mva-fritt, men sameiet betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12 fra april 2025 til og med mars 2026.

## § 6 Andre tjenester

Ved behov eller etter nærmere avtale kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalens § 2. Ved møter utover ordinært årsmøte og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære årsmøter, byggemøter/stedlige befaringer, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i sameiet, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 300 pr time eks mva. Det samme gjelder for oppfølging av forsikringssaker, større prosjekter og rehabiliteringer, med mindre annet er avtalt. Dette faktureres særskilt fra Fornebu Forvaltning AS, og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares/avtales skriftlig med styret i forkant.

## § 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/Jardar Bakke har hatt som styreleder refunderes.

## § 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et administrasjonsvederlag som er på 7,5 % (kr 21 525 eks mva) av det totale styrehonoraret i perioden styreleder blir valgt for. Administrasjonsvederlaget faktureres årlig av Fornebu Forvaltning AS.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Åsterud Boligsameie

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 20.03.25

Selskapsnummer: 5223 Selskapsnavn: ÅSTERUD 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.



# Protokoll til årsmøte 2025 for ÅSTERUD BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971258993

Møtet ble avholdt 20. mars kl. 18:00, Åsterudstuene.

Antall stemmeberettigede som deltok: 60

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 4

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Ulf Karlsen er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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 Ulf Karlsen foreslått. Som protokollvitne ble Morten Hovda.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen og saksliste

Innkallingen er utført i hht lov og vedtekter.

Forslag til vedtak:

Møteinnkalling og saksliste godkjennes. Møtet erklæres for lovlig satt.

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse til det sittende styret for styreperioden 2024/2025 foreslås satt til kr 600 000. Av dette beløpet er allerede kr 280 000 forhåndsvedtatt til ekstern styreleder Jardar Bakke. Det vil si at resterende kr 320 000 fordeles mellom de øvrige styremedlemmene.

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse for perioden 2024/2025 settes til 600 000

✓ Vedtatt. Enstemmig

## 7. Fastsettelse av honroar til flaggheiser

Fastsettelse av honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025, Trond Johansen, forslås satt til kr 15 000.

### Forslag til vedtak:

Honorar til flaggheiser for perioden 2024/2025 settes til kr 15 000

✓ Vedtatt. Enstemmig

## 8. Fastsettelse av honorar for drift og utleie av Åsterudstuene, mars-september 2024

Tidligere styreleder, Vibeke Limi, fortsatt som kontaktperson og ansvarlig for drift og utleie av Åsterudstuene i en periode fra 18. mars 2024 og frem til ny løsning/ansvarlig kom på plass rundt 1. oktober 2024.

For tid medgått til dette foreslår styret at Vibeke Limi mottar et honorar på kr 15 000.

### Forslag til vedtak:

Honorar for drift/utleie av Åsterudstuene i perioden 18. mars - 1. oktober settes til kr 15 000

✓ Vedtatt. Enstemmig

## 9. Tillatelse til å bruke midler fra vedlikeholdsfondet på betongarbeider (fra styret)

### Betongarbeider

Styret har jobbet med kartlegging av betongskader i sameiet for å danne grunnlag for tilbudsinnhenting på utbedringer fra ulike entreprenører. Dette gjelder bl a blomsterkasser, tak over boder, skillevegger, avløp fra terrasser og vegger i garasjer.

Status i skrivende stund er at Sweco henter inn tilbud for oss, og at vi forventer å ha tilbud på plass etter påske, og med mulig oppstart av arbeider tidligst i mai. Styret vil holde seksjonseierne informert om prosessen videre, inkludert fremdriftsplan og valg av entreprenør.

#### Finansiering - midler fra vedlikeholdsfondet

Styret ber om tillatelse fra årsmøtet til å bruke inntil kr 2 900 000 (inkl mva) fra vedlikeholdsfondet til å finansiere dette vedlikeholdsarbeidet (utbedring av betongskader) i perioden frem til neste ordinære årsmøte. Beløpet skal inkludere kostnader til prosjektering og byggeledelse.

##### Forslag til vedtak:

Årsmøtet tillater at sameiet bruker inntil kr 2 900 000 kr fra vedlikeholdsfondet på utbedring av betongskader i styreperioden 2025/2026. Beløpet skal også dekke prosjektering og byggeledelse.

✓ Vedtatt. Enstemmig

### 10. Forslag om å starte prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring (fra styret)

Styret ber om vedtak fra årsmøtet til at prosjektering av tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026. Dette gjelder gavlvegger, private vinduer/boder og fall på tak over boder. Og at dette kan gjøres helhetlig/samtidig. Prosjektering av dette kan etter styrets syn med fordel starte opp i 2025, slik at utførelse kan gjøres sommeren 2026.

##### Forslag til vedtak:

Prosjektering av nevnte tiltak som krever søk om fasadeendring kan iverksettes i styreperioden 2025/2026.

✓ Vedtatt. Enstemmig

### 11. Forslag til tillatelse om kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne (fra styret)

Åsterudstuene er felleslokaler som først og fremst skal komme seksjonseierne og beboerne i sameiet til gode. Samtidig ser vi stuene brukes relativt lite, og står veldig ofte tomme. Ny ansvarlig for Åsterudstuene og styret foreslår derfor at årsmøtet gir tillatelse til at stuene også kan leies ut (kortidsutleie) til arrangementer til eksterne. Slik at vi kan få høyere belegg og økte inntekter. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseierne/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

Etter eierseksjonslovens § 49 er det årsmøtet, og ikke styret, som kan ta beslutning om utleie av fast eiendom, og fertallskravet er 2/3.

##### Forslag til vedtak:

Årsmøtet tillater kortidsutleie av Åsterudstuene til eksterne. En forutsetning er at utleie til eksterne ikke skal gå på bekostning av seksjonseierne/beboernes mulighet for bruk av lokalene.

✓ Vedtatt. Enstemmig

### 12. Valg av tillitsvalgte

#### Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Jardar Bakke

Følgende stilte til valg:

Jardar Bakke

**Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Øistein Lindmark

Eiliv Børresen

Greta Eie Hovda

Aleksander Holst

Følgende stilte til valg:

Øistein Lindmark

Eiliv Børresen

Greta Eie Hovda

Aleksander Holst

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Jan Jørgen Børstad

Jan Georg Kompalla

Mette Persson

Følgende stilte til valg:

Jan Jørgen Børstad

Jan Georg Kompalla

Mette Persson

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Tone Kirsti Holst Lund

Morten Hovda

Følgende stilte til valg:

Tone Kirsti Holst Lund

Morten Hovda

Forslag til reviderte vedtekter

## **VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30. august 2021 i medhold av eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 (erstatte tidligere vedtekter).

### **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.04.81, dagbok nr. 7.688.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 1, bnr 856 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:  
50 % fordeles likt på hver seksjon.

50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige

seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, fravær eller annet.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

## **§4 VEDLIKEHOLD**

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier, slik denne vedlikeholdsplikten er definert i eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater, for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, dog ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten inn til seksjonens stoppekraner for vanntilførsel og forgreningspunkt for avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner eksempelvis reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, jfr. eierseksjonsloven § 33.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, dør til seksjonene, utvendige dører - herunder terrassedører - og vinduer, er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jfr. eierseksjonsloven § 32.

Eventuelt erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold for henholdsvis seksjonseier og sameier følger av eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

## **§5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Årsmøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

## **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Erververe av en seksjon må søke om samtykke til overtakelse, og samtykke er nødvendig for å få tinglyst overdragelsen. Styret er bemyndiget til å gi samtykke til overdragelse, og erververen av seksjonen betaler et overdragelsesgebyr som fastsettes av styret. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi slikt samtykke.

## **§7 STYRET**

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 7 styremedlemmer med vararepresentanter. Foruten styrets leder velges en representant og en vararepresentant fra hver blokk. I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. I slike saker avgir kun formannen (og ikke representanten) stemme for blokken formannen bor i.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.

## **§8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **§9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

## **§ 10 ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Innkalling kan skje elektronisk jfr. eierseksjonsloven § 43, ledd.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller



vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

## **§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

dog slik at den økonomiske grensen er  $\frac{1}{2}$  G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser jfr. eierseksjonsloven § 51.

### **§ 13 OM ÅRSMØTET**

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **§ 14 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

### **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16 MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 17 FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens plage oppførsel til alvorlig eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

## **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.

Utsifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til

byggningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.

## **§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL**

En seksjonseier har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare motsette seg dette dersom det foreligger saklig grunn, jfr. eierseksjonslov § 25.

## **§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE**

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har rett til at styret pålegger evn. annen seksjonseier uten funksjonshemming som disponerer slik plass å bytte plass. Dette gjelder uavhengig av om plassen er fellesareal eller tilleggsareal. For å ha slik bytterett forutsettes at seksjonseier som krever bytte har slik plass selv og dette gjelder så lenge det særlige behovet består.

## **§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærmeste, eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet eller søksmål mot andre dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.**

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene. Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Det er ikke tillatt å korttidsutleie sesjonen i mere enn 60 døgn pr. år

Seksjoner kan slås sammen med hjemmel i eierseksjonsloven § 21, 4. ledd. Derimot kan bruksenhetene ikke endre bruksformål eller endres fysisk.

Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse. Erverver av seksjon, leietaker, fremleier og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring

## **§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtektene er tinglyst i Foretaksregisteret for å sikre rettsvern.

Forslag til reviderte vedtekter

## **VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 30. august 2021 i medhold av eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 (erstatte tidligere vedtekter).

### **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.04.81, dagbok nr. 7.688.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 1, bnr 856 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:  
50 % fordeles likt på hver seksjon.

50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige

seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, fravær eller annet.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

## **§4 VEDLIKEHOLD**

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier, slik denne vedlikeholdsplikten er definert i eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater, for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmer, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, dog ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten inn til seksjonens stoppekraner for vanntilførsel og forgreningspunkt for avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner eksempelvis reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, jfr. eierseksjonsloven § 33.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, dør til seksjonene, utvendige dører - herunder terrassedører - og vinduer, er sameiets ansvar.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jfr. eierseksjonsloven § 32.

Eventuelt erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold for henholdsvis seksjonseier og sameier følger av eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

## **§5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Årsmøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

## **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Ved enhver overdragelse av seksjon skal søknad sendes sameiets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor sameiet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta boligen i bruk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi godkjenning.

## **§7 STYRET**

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 7 styremedlemmer med vararepresentanter. Foruten styrets leder velges en representant og en vararepresentant fra hver blokk. I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. I slike saker avgir kun formannen (og ikke representanten) stemme for blokken formannen bor i.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.



## **§8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **§9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte.

## **§ 10 ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Innkalling kan skje elektronisk jfr. eierseksjonsloven § 43, ledd.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller

vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

## **§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene,

dog slik at den økonomiske grensen er  $\frac{1}{2}$  G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går utover seksjonseierens bo- eller bruksinteresser jfr. eierseksjonsloven § 51.

### **§ 13 OM ÅRSMØTET**

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **§ 14 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

### **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16 MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 17 FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens plage oppførsel til alvorlig eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

## **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

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

Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.

Utsifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til

byggningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.

## **§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL**

En seksjonseier har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare motsette seg dette dersom det foreligger saklig grunn, jfr. eierseksjonslov § 25.

Garasjene er fellesareal, og så lenge ladepunktene er basert på felles strøm, må styret/forretningsfører kunne laste opp og avlese forbruket. Forbruket faktureres fra Åsterud sameie eller en egnet partner

## **§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE**

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har rett til at styret pålegger evn. annen seksjonseier uten funksjonshemming som disponerer slik plass å bytte plass. Dette gjelder uavhengig av om plassen er fellesareal eller tilleggsareal. For å ha slik bytterett forutsettes at seksjonseier som krever bytte har slik plass selv og dette gjelder så lenge det særlige behovet består.

## **§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærmeste, eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet eller søksmål mot andre dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### **§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.**

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene. Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Det er ikke tillatt å korttidsutleie sesjonen i mere enn 60 døgn pr. år

Seksjoner kan slås sammen med hjemmel i eierseksjonsloven § 21, 4. ledd. Derimot kan bruksenhetene ikke endre bruksformål eller endres fysisk.

Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse. Erverver av seksjon, leietaker, fremleier og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring

### **§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtektene er tinglyst i Foretaksregisteret for å sikre rettsvern.

## **VEDTEKTER FOR ÅSTERUD BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på årsmøte 18. mars 2024 i medhold av eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 (erstatte tidligere vedtekter).

### **§ 1 NAVN OG FORMÅL**

Åsterud boligsameie består av 294 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 14.04.81, dagbok nr. 7.688.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 1, bnr 856 i Bærum kommune med fellesanlegg av enhver art.

### **§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT**

Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

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

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§ 3 FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter følgende fordelingsnøkkel:  
50 % fordeles likt på hver seksjon.  
50 % fordeles etter seksjonenes sameiebrøk.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige seksjoner.

Alle seksjonseiere plikter i tillegg til de ordinære fellesutgiftene å betale et beløp som fastsettes årlig av styret for vedlikehold av fellesarealene. Seksjonseiere som deltar eller er representert ved leietaker e.l. på dugnad eller lignende vedlikeholdstiltak, kan fritas for denne betalingsplikten. Styret kan ikke gi betalingsfritak for seksjonseiere som ikke er registrert som møtende dugnad, uansett om årsaken er sykdom, fravær eller annet.

De andre seksjonseiere har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført, jfr. eierseksjonsloven § 31.

## **§4 VEDLIKEHOLD**

Seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, slik at de øvrige seksjonseiere slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier, slik denne vedlikeholdsplikten er definert i eierseksjonsloven § 32.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som inventar, utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker, apparater, for eksempel brannslukningsapparat, skap, benker, innvendige dører med karmen, listverk, skillevegger, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk, vegg-, gulv- og himlingsplater, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting, dog ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten inn til seksjonens stoppekraner for vanntilførsel og forgreningspunkt for avløp.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner eksempelvis reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner, jfr. eierseksjonsloven § 33.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, dør til seksjonene, utvendige dører - herunder terrassedører - og vinduer, er sameiets ansvar.



Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt jfr. eierseksjonsloven § 32.

Eventuelt erstatningsansvar for mangelfullt vedlikehold for henholdsvis seksjonseier og sameier følger av eierseksjonsloven §§ 34 og 35.

Tett nedløp fra veranda kan medføre erstatningsansvar. De som selv ikke kan stake, kontakter vaktmester for bistand.

## **§5 VEDLIKEHOLDSFOND**

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

Årsmøte kan med alminnelig (simpelt) flertall fastsette ekstraordinære a-konto innbetalinger for å øke sameiets inntekter.

## **§ 6 REGISTRERING AV SAMEIERE**

Seksjonseiere må gi melding til styret om utleie.

Ved enhver overdragelse av seksjon skal søknad sendes sameiets styre for skriftlig godkjenning av erververen for at ervervet skal bli gyldig overfor sameiet. Godkjenning må foreligge før erververen kan ta boligen i bruk. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi godkjenning.

## **§7 STYRET**

Boligsameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 7 styremedlemmer.

Valgkomiteen bør tilstrebe å finne styremedlemmer som kan forvalte sameiets behov på best mulig måte, basert på det ansvar og de oppgaver, styret har som helhet. Kriteriet må være å sørge for en sammensetning, basert på kvalifikasjoner og kompetanse.

I saker som vedrører fordeling av goder/byrder mellom blokkene, er hver blokk kun representert ved én stemme. I slike saker avgir kun styreleder (og ikke representanten) stemme for blokken styreleder bor i.

Styremedlemmene og varamedlemmene velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år om gangen. Det velges tre eller fire nye styremedlemmer/varamedlemmer hvert år alt etter hvor mange som trer ut av styret. Styrets leder velges særskilt for et år av gangen. Sameiet er åpen for at eksternt styreleder kan engasjeres, dersom valgkomiteen mener det er mer hensiktsmessig. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Det kan kun velges en person fra hver seksjon samtidig som styremedlem, varamedlem eller styreleder i sameiet.

## **§8 STYRETS KOMPETANSE**

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

## **§9 OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene eller godkjennes på påfølgende styremøte, eller gjennom forretningsførers digitale tjeneste.

## **§ 10 ÅRSMØTET**

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Innkalling kan skje elektronisk jfr. eierseksjonsloven § 43, ledd.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Dersom det ikke innkalles til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## **§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE**

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av intern eller ekstern styreleder, for et år av gangen.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av valgkomité
- Valg av revisor.

## **§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING**

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Vedlikehold som ikke går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold, og som ikke representerer noen standardheving, kan vedtas med alminnelig (simpelt) flertall - uansett kostnad.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,

omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

salg, kjøp bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,

andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning, samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet.

tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk

ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene, dog slik at den økonomiske grensen er ½ G (folketrygdens grunnbeløp), jfr. eierseksjonsloven § 50.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere. Det samme gjelder tiltak som går utover seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser jfr. eierseksjonsloven § 51.

### **§ 13 OM ÅRSMØTET**

I årsmøtet har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan møte med mer enn en fullmakt, bortsett fra for kommunalt eide seksjoner.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

### **§ 14 REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Revisor skal være godkjent registrert eller statsautorisert revisor.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

### **§ 15 FORRETNINGSFØRER**

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres honorar, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si

dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelse kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige 6 måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

## **§ 16 MISLIGHOLD**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr eierseksjonsloven § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

## **§ 17 FRAVIKELSE**

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens plage oppførsel til alvorlig eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdeslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

## **§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Seksjonseierne må ikke uten godkjennelse fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende eierseksjonen, eller sette opp radio- og TV-antenne m.m.

Det er ikke tillatt å bygge boder på fellesareal med eksklusiv bruksrett for en seksjon - uten at styret på forhånd har godkjent søknad om slik bygging. Seksjonseiere som ønsker å bygge slik bod, må sende skriftlig varsel til alle i angjeldende blokk, der det redegjøres for den planlagte utbygging. Tegning må medfølge. Seksjonseiere i blokken har 1 måneds frist for å fremsette innvendinger. Fristen løper ikke i perioden 25.6-15.8. Dersom en seksjonseier fremsetter innvendinger, skal styret vanligvis avslå søknaden.

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må

godkjennes av styret før Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved eventuelt vedtak om enerett til bruk av fellesareal, vil en midlertidig bruksrett være begrenset til maksimalt 30 år, jfr. eierseksjonsloven § 25. Kostnadsfordeling og vedlikeholdsplikt bestemmes i slike tilfeller særskilt av styret i samsvar med prinsippet om fordeling som ellers i sameiet og med pålegg om vedlikeholdsplikt for den som gis slik særskilt bruksrett jfr. eierseksjonsloven § 32.

## **§ 19 LADEPUNKT FOR EL-BIL**

En seksjonseier har med samtykke fra styret rett til å anlegge ladepunkt for elbil i tilknytning til parkeringsplass som seksjonen disponerer. Styret kan bare motsette seg dette dersom det foreligger saklig grunn, jfr. eierseksjonslov § 25.

Garasjene er fellesareal, og så lenge ladepunktene er basert på felles strøm, må styret/forretningsfører kunne laste opp og avlese forbruket. Forbruket faktureres fra Åsterud sameie eller en egnet partner

## **§ 20 BYTTERETT AV PARKERINGSPLASSER FOR FUNKSJONSHEMMEDE**

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne har rett til at styret pålegger evn. annen seksjonseier uten funksjonshemming som disponerer slik plass å bytte plass. Dette gjelder uavhengig av om plassen er fellesareal eller tilleggsareal. For å ha slik bytterett forutsettes at seksjonseier som krever bytte har slik plass selv og dette gjelder så lenge det særlige behovet består.

## **§ 21 ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

## **§ 22 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE**

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om et søksmål mot en selv eller ens nærmeste, eget eller ens nærstående ansvar ovenfor sameiet eller søksmål mot andre dersom egen interesse er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens § 38 og § 39.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Det kan ikke inntas bestemmelser i vedtektene som er egnet til å gi noen seksjonseier eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **§ 23 RETTSLIG RÅDERETT.**

Ingen seksjonseier kan eie mer enn 2 seksjoner. Kun fysiske personer kan være eier av en seksjon.

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon, for eksempel til salg og pantsettelse, med de begrensninger som fremkommer i disse vedtektene. Ved fremleie skal dette godkjennes av sameiets styre, informasjon om fremleie meldes via forretningsfører. Godkjenning kan i alle tilfeller bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.

Det er ikke tillatt å korttidsutleie seksjonen i mere enn 60 døgn pr. år

Seksjoner kan slås sammen med hjemmel i eierseksjonsloven § 21, 4. ledd. Derimot kan bruksenhetene ikke endre bruksformål eller endres fysisk.

Overskridelse av gjeldende romnormer anses som saklig grunn til nektelse. Erverver av seksjon, leietaker, fremleier og annen bruker av seksjon skal godta boligsameiets vedtekter og de til enhver tid gjeldende husordensregler som bindende for seg ved skriftlig erklæring

## **§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65. Vedtektene er tinglyst i Foretaksregisteret for å sikre rettsvern.

# HUSORDENSREGLER i Åsterud boligsameie

Felles glede, hensyn og respekt for andre

Vedtatt på ordinært sameiermøte 29.06.1982 Sist endret på årsmøtet 25 april 2022

"Husorden" har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet vårt. Foruten plikter og ordensregler som er nødvendig, vil vi med "Husorden" sikre beboerne trivsel og hygge. Vi vil oppnå dette ved at reglene blir fulgt og alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

"Husorden" er et supplement til boligsameiets vedtekter. Meldinger fra styret til beboerne, ved epost, rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme måte som "Husordens" bestemmelser. Når vaktmesteren er syk, kan beboerne gi beskjed til styreleder, blokkrepresentant eller vararepresentant.

## ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Alle som ferdes på området, må benytte boligsameiets eiendeler på en anstendig måte. Foreldre må påse at barna ikke ødelegger trær og beplantning og at lekeapparatene benyttes av barn i en aldersgruppe som apparatene er påtenkt.

- Alle må være med på å bevare trivselen ved også å holde orden i og rundt sandkassene, lekeplass, samt på det øvrige fellesanlegg.
- Styret bestemmer avholdelse av dugnad på grøntanlegg, lekeplasser og garasjer.
- Bruk de opparbeidede adkomstveier til husene og unngå at det blir lagt snarveier utenom disse. Snarveier virker skjemmende for beboerne i nærheten.
- Felling av trær må bare finne sted etter at styret i boligsameiet har samtykket på forhånd.
- Beboerne må selv sørge for vedlikehold av seksjonen utvendig, terrasse, kjellerbod, garasje o.l. Ved dugnader er beboerne pliktige til å møte opp.

## BRUK AV BOLIGEN

- Boligen må ikke benyttes slik at den sjenerer andre. For mange har røyklukt blitt et sjenerende problem. Sameiet ber om at røyking primært foregår utendørs.
- Bruk av musikkanlegg og støyende instrumenter må ikke skje i tidsrommet etter kl. 23.00 på en slik måte at naboene forstyrres.



- Sameierne er selv ansvarlig for alle skader som påføres boligen ved uforsiktighet.  
Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene. Sameier er ansvarlig for frostskaider som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges.
- Omfattende betongarbeider/boring og andre tilsvarende støyende aktiviteter av varighet over 30 minutter skal varsles ved skriftlig oppslag i samtlige oppganger i de berørte blokken minimum to tre døgn før arbeidet igangsettes. Oppslaget skal være maskinskrevet og dersom betydelig støy – må oppslaget henges på ytterdør
- Oppslaget skal inneholde informasjon om hvilken seksjon det gjelder, hvem som er seksjonseier og hvordan man omgående kan kontakte seksjonseier. Videre skal oppslaget informere kort om arbeidets art og varighet, hvem som har ansvar for arbeidet (håndverker, entreprenør mv), og hvordan vedkommende omgående kan kontaktes.
- Det er ikke tillatt å grille med kullgrill på terrassen på stuesiden eller på balkongen på kjøkkensiden. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt benyttet.
- Helgefreden skal respekteres. Etter kl 14 på lørdager og søndager/helligdager er all form for støyende arbeider, slikt som hamring, banking, boring og liknende ikke tillatt, med mindre det bare er for kort tid. Brudd på ovennevnte kan medføre gebyr.
- **Ved inn- og utflytting** - både av leietakere og eiere - plikter både den som flytter inn og den som flytter ut å vaske oppgangen fra egen leilighetsdør til utgangsdøren i oppgangen. Det samme gjelder dersom en seksjonseier, leier eller andre på seksjonseiers vegne i forbindelse med oppussing eller andre aktiviteter, skitner til fellesareal ut over det som følger av vanlig bruk av seksjonen.
- Avfall som fjernes fra leiligheten underoppussing, skal fjernes så raskt det lar seg gjøre. Dersom det må ligge mer enn 1 døgn, må avfallet sikres

#### **PARKERING – KJØRING**

- **Garasjene** er ikke lekeplass for barna. Barna oppholder seg i garasjene på foreldrenes ansvar. Alle beboere som har bil, skal benytte anvist plass i garasje til parkering. Denne bestemmelsen gjelder også for korttidsparkering av bil, fordi beboerne ikke skal oppta utvendige plasser som er forbeholdt besøkende. Garasjeplassen skal holdes ren av bileierne.
- Uregistrerte biler kan settes i egen garasje, men tillates ikke hensatt på gjesteparkeringsplassene.

- Bilvrak skal ikke oppbevares på boligsameiets område, heller ikke i garasjene.
- Gangveier er for gående, ikke for kjørende. Det skal ikke parkeres utenfor oppmerkede plasser. Sykler må parkeres på sykkelparkering, ikke foran inngangsdørene.

## **HUSDYRHOLD**

### **Følgende dyreholds regler gjelder:**

- Ved lufting skal dyret føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. - Lufting av dyret må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener, parkanlegg og balkonger.
- Dyret skal alltid ledsages av fører, og føres i bånd. - Dyret skal ikke være alene i leiligheten hvis den bjeffer, gneldrer eller gir fra seg andre sjenerende lyder når den er alene. –
- For øvrig, gjelder at dyret ikke må være til sjenanse for andre beboere. - Som husdyr regnes hold av katt, hund o.l.

## **ENDRING AV REGLENE**

Det er bare sameiermøtet som kan vedta endring av husordensreglene. Dette må skje ved 2/3 flertall. Nye regler blir i så fall sendt alle beboerne.