

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Årsmøte i Åsheim Skog Boligsameie avholdes 15.05.2025 kl. 18.00
Sted: Vallerud Velhus

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

- 1. KONSTITUERING**
 - A) Valg av møteleder
 - B) Opptak av navnefortegnelse
 - C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
 - D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- 2. ÅRSBERETNING FOR 2024**
- 3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024**
- 4. GODTGJØRELSE TIL TILLITSVALGTE**
- 5. INNKOMNE FORSLAG**
- 6. VALG AV TILLITSVALGTE**

Rasta, 02.04.2025

I styret for Boligsameiet Åsheim Skog

Britt Nordland
styreleder

Tor Hegde
styremedlem

Lisbeth Aslaksrud
styremedlem

Øivind Tvetbråten
styremedlem

Magnus Tenstad
styremedlem

Både seksjonseier og ektefelle/samboer kan møte på årsmøtet, men bare én kan stemme for seksjonen. Leietager i boligseksjon har møte- og talerett, men ikke stemmerett.

Seksjonseier som ikke selv kan være tilstede på årsmøtet, kan møte ved fullmektig, jfr. Eierseksjonslovens § 46. Fullmakten skal være skriftlig. Ektefelle/samboer som ikke selv er seksjonseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ÅRSMØTET 15.05.2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på årsmøtet

2. ÅRSBERETNING FOR 2024

Årsberetningen vedlegges og anbefales godkjent.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at resultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

A) Forslag til styrehonorar legges frem på møtet.

B) Andre honorarer

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av leder for 1 år

B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

D) Valg av valgkomité for 1 år

Boligsameiet Åsheim Skog

STYRETS ÅRSMELDING 2025

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	Britt Nordland, Åsheimveien 149	(valgt for 1 år 2024)
Nestleder	Øivind Tvetbråten, Åsheimveien 135	(valgt for 2 år i 2023)
Sekretær	Tor Hegde, Åsheimveien 149	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Lisbeth Aslaksrud, Åsheimveien 139	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Magnus Tenstad, Åsheimveien 145	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Petter Jahnsen, Åsheimveien 137
Tom Kristian Blix-Nilsen Hansen, Åsheimveien 143
Begge varamedlemmer valgt for 1 år i 2024

Valgkomite:

Jan Lihagen, Åsheimveien 137
Magnar Lindvik, Åsheimveien 145
Anne Kaas, Åsheimveien 145

SELSKAPSINFORMASJON

Boligsameiet ble stiftet 10.5.2001, og har organisasjonsnummer 983 836 658

Sameiet består av 84 boligseksjoner, fordelt på 3 bygninger.
Eiendommen har gnr. 100, bnr. 610 i Lørenskog kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 6 møter og behandlet saker, så som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Forsikringsskader

Av andre større saker kan nevnes:

- Bygårdsservice: Oppfølging av Bygårdsservice i form av møter, eposter og telefoner. Fram til desember hadde vi én vaktmester. Uten forvarsel har Bygårdsservice byttet vaktmester hos oss minst to ganger. Dette er styret ikke tilfreds med, og klage er sendt Bygårdsservice.
- Jul: Tradisjonell tenning av juletreet 1. søndag i advent. Heldigvis fikk vi byttet det første juletreet som Bygårdsservice hadde satt opp. Det er svært kostbart dette juletreet, så da kan vi i det minste kreve å få ett tre som ikke er skjevt, mangler grener og er kortvokst.
- HMS: Styret har inngått avtale med Bori Prosjekt om HMS. HMS-plan tilpasset vårt sameie er utarbeidet.
- Telia: På beboermøtet 29. april kom det fram at flere var misfornøyd med TV og internett. Styret sendte ut invitasjon til alle beboere om å rapportere hvilke feil den enkelte opplevde. Styret mottok sju innspill. Disse ble videresendt til Telia. Telia fant ingen fellesnevner ved disse feilene.
Vår kontaktperson hos Telia deltok på styremøtet i mai, og vi ble enige om at Telia skulle ta direkte kontakt med de beboerne som hadde meldt om problemer.
Styret har ingen teknisk kompetanse når det gjelder TV- og internettanlegget vårt. Bistand må alltid søkes via Telia.
I løpet av første halvår 2025 vil Telia utfase Get boks II, HD PVR, HDi, Get Box Mikro. Det er fortsatt beboere som har den type boks. De det gjelder blir kontaktet av Telia direkte.
- Carportene: Det er montert lys i alle carportene. Lyset styres av bevegelses- og lyssensorer.
Dette vil forhåpentligvis gjøre at det oppleves tryggere å benytte carportene.
- Uønsket besøk: Sameiet har i perioder besøk av personer som driver med lyssky virksomhet. Det er særlig carportene og området ved nedre parkeringsplan som er utsatt. Politiet har vært varslet gjentatte ganger, men foretar seg ingenting pga. begrensede ressurser.
- Bom: Bommen ved 143 ble påkjørt vinteren 2024. Skadevolder er ukjent. Når bommen står åpen, øker trafikken betydelig på gangveien. Provisorisk utbedring av gammel bom inntil ny selvlukkende bom nå er montert.
- NOHA: Brannslukningsapparatene i garasjen har nådd maks levetid, 10 år, og ble byttet mars 2025
Samtidig med bytting av brannslukningsapparatene ble det holdt brannøvelse. 21 beboere møtte opp.

- Brannvarslere sentralt: Schneider har som vanlig sjekket anlegget. Med jevne mellomrom mister brannvarslerne kontakt med branntavlen, og det vil lyse at det er en teknisk feil, og hvilken enhet det gjelder. Styreleder må varsles slik at ny brannvarsler kan monteres. Dette gjelder kun brannvarslere som tilhører sameiets sentrale anlegg, og ikke de brannvarslerne man selv har montert.
- Tak: Eidsvoll takteking hadde ettersyn av takene i mai. Påpekte feil er utbedret.
- Elbilladeanlegget: Smart Elektro hadde årskontroll på ladeanlegget i mai. Ingen store feil ble oppdaget.
- Charge 365: Innført ny prismodell fra 1.3.2025. Tidligere betalte vi 15 % av forbruket, nå er det fastpris pr kr. 89 per ladepunkt per måned.
- Informasjon: Styret søker å informere beboerne via epost og Facebooksiden vår, Boligsameiet Åsheim Skog. Fordi ikke alle beboere bruker internett blir viktig informasjon også hengt på oppslagstavlene.
- Dugnad: Vår og høst. Av ting som ble utført kan nevnes at trær og busker ble beskåret.
- I løpet av 2024 er det solgt 3 store leiligheter, og vi ønsker våre nye beboere velkommen til sameiet.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 02.04.2025

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2024

Boligsameiet Åsheim Skog
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	4 393 948	3 999 624	4 410 000	4 696 398
Annen driftsinntekt	2	60 698	48 101	20 000	54 999
Sum driftsinntekter		4 454 646	4 047 725	4 430 000	4 751 397
Kostnader					
Lønnskostnad	3	199 675	182 560	200 000	199 675
Konsulenttjenester	4	99 049	95 485	131 000	116 350
Rep og vedlikehold	5	381 701	666 024	525 000	306 000
Forsikringer		409 079	230 348	330 000	450 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 708 848	1 444 333	1 450 000	1 970 000
Energi og fyring	7	113 412	105 721	193 000	185 000
Kabel-TV og telefoni	8	470 373	453 936	494 000	510 000
Driftskostnader	9	592 858	575 574	650 000	615 000
Andre driftskostnader	10	54 900	41 555	84 000	49 999
Sum driftskostnader		4 029 895	3 795 536	4 057 000	4 402 024
Driftsresultat før finansposter		424 751	252 189	373 000	349 373
Finansielle poster					
Finansinntekt		1 634	1 132	0	0
Finanskostnad		27 669	64 193	50 000	3 700
Sum finansposter		-26 035	-63 061	-50 000	-3 700
Årsresultat		398 717	189 128	323 000	345 673
Overført til annen egenkapital	11	398 717	136 470	0	0
Overført udekket tap	11	0	52 658	0	0
Sum disponering		398 717	189 128	0	0

Balanse 31.12.2024

Boligsameiet Åsheim Skog
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		356 903	421 261
Kundefordringer		15 074	21 121
Andre fordringer		3 243	7 520
Sum fordringer		375 220	449 902
Bankinnskudd, kasse o.l.		564 500	477 133
Sum omløpsmidler		939 720	927 035
SUM EIENDELER		939 720	927 035

Balanse 31.12.2024

Boligsameiet Åsheim Skog
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	11	535 187	136 470
Sum egenkapital		535 187	136 470
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 13	134 440	494 032
Sum langsiktig gjeld		134 440	494 032
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		270 093	296 532
Sum kortsiktig gjeld		270 093	296 532
Sum gjeld		404 533	790 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		939 720	927 035

Boligsameiet Åsheim Skog

Britt Nordland
Styrets leder

Øivind Tvetbråten
Styremedlem

Lisbeth Åslaksrud
Styremedlem

Magnus Johan Tenstad
Styremedlem

Tor Hegde
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

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

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	3 551 953	3 184 795	3 550 000	3 910 000
3603	Stipulerte renter	50 430	100 098	50 000	3 699
3604	Stipulerte avdrag	320 062	269 618	320 000	134 499
3606	Kabel TV/bredbånd	471 203	448 765	490 000	510 000
3625	Vedlikeholdsfond	0	0	0	138 200
3630	Refusjon felleskostnader	0	-3 952	0	0
3649	Andre innkrevde	300	300	0	0
Sum felleskostnader		4 393 948	3 999 624	4 410 000	4 696 398

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	480	0	0
El bil/ladeanlegg	60 698	47 621	20 000	54 999
Sum andre driftsinntekter	60 698	48 101	20 000	54 999

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	175 000	160 000	175 000	175 000
Arbeidsgiveravgift	24 675	22 560	25 000	24 675
Sum lønnskostnader	199 675	182 560	200 000	199 675

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Sameiet har ingen ansatte. Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	8 188	10 594	10 000	12 000
Forretningsførerhonorar	90 861	75 780	90 000	94 350
Andre forvaltningstjenester	0	9 111	11 000	10 000
Teknisk bistand	0	0	10 000	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	10 000	0
Sum konsulenttjenester	99 049	95 485	131 000	116 350

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	13 678	14 281	175 000	15 000
Vedlikehold VVS	0	2 313	0	0
Vedlikehold elektro	0	7 540	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	16 128	9 640	0	20 000
Vedlikehold heis	256 001	595 851	275 000	137 000
Vedlikehold garasjer	71 431	17 518	20 000	78 000
Vedlikehold brannsikring	24 464	3 881	30 000	40 000
Egenandel forsikringsskader	0	15 000	25 000	16 000
Sum vedlikeholdskostnader	381 701	666 024	525 000	306 000

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 708 848	1 444 333	1 450 000	1 970 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	1 708 848	1 444 333	1 450 000	1 970 000

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	113 412	93 591	179 000	185 000
Strøm til elbil ladeanlegg	0	12 130	14 000	0
Sum energi og fyring	113 412	105 721	193 000	185 000

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	470 373	453 936	490 000	510 000
Telefon	0	0	4 000	0
Sum kabel-TV og telefoni	470 373	453 936	494 000	510 000

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	592 858	565 148	650 000	615 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	9 675	0	0
Gressklipping	0	751	0	0
Sum driftskostnader	592 858	575 574	650 000	615 000

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søppeltømming/container	21 002	14 242	19 000	9 999
Renholdsartikler	330	1 000	0	1 000
Verktøy og redskaper	2 953	1 393	0	3 000
Nøkler, låser og skilt	7 834	0	0	6 000
Annet driftsmateriale	0	0	29 000	0
Kontorrekvisita	727	0	9 000	0
Lisenser/software	553	488	1 000	1 000
Generalforsamling/årsmøt	15 516	14 307	16 000	17 000
Velferdskostnader	0	4 188	0	5 000
Annen kontorkostnad	0	0	4 000	0
Øredifferanser	-14	-7	1 000	0
Bank og kortgebyrer	6 000	5 944	5 000	7 000
Sum andre driftskostnader	54 900	41 555	84 000	49 999

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	136 470	-52 658
Tilført til/fra EK fra årets resultat	398 717	189 128
Sum opptjent egenkapital 31.12	535 187	136 470
Annen egenkapital 31.12	535 187	136 470
Sum egenkapital 31.12	535 187	136 470

Note 12 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	134 440	494 032
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	134 440	494 032

Note 13 Gjeldsbrevlån**Nordea Bank ABP**

Renter 31.12.24: 7,50%, løpetid 10 år

Opprinnelig 2017

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 10.10.2027

Sum langsiktig gjeld

0	
-494 032	
359 592	
	134 440
	134 440

Note 14 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	630 502	1 580 122
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	398 717	189 128
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-359 592	-1 138 748
B. Årets endring i arbeidskapital	39 125	-949 620
C. Arbeidskapital 31.12	669 627	630 502
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	939 720	927 035
- Kortsiktig gjeld	270 093	296 532
= Arbeidskapital 31.12	669 627	630 502

Til årsmøtet i Boligsameiet Åsheim Skog

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Åsheim Skog som viser et overskudd på NOK 398 717. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 20. mars 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BOLIGSAMEIET ÅSHEIM SKOG

VALGKOMITEENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE FOR 2025

1. Som styreleder foreslås:

Brit Nordland, Åsheimvn 149 for 1 år

2. Som styremedlemmer foreslås:

- | | |
|---------------------------------------|----------|
| 1. Øivind Tvetbråten, Åsheimvn 135 | for 2 år |
| 2. Lisbeth Aslaksrud, Åsheimvn 139 | for 2 år |
| 3. Tor Hegde, Åsheimvn 149 | for 1 år |
| 4. Magnus Johan Tenstad, Åsheimvn 145 | for 1 år |

3. Som varamedlemmer foreslås:

- | | |
|--|----------|
| 1. Alicia Ortega, Åsheimvn 137 | for 1 år |
| 2. Tom Kristian Blix-Nilsen Hansen, Åsheimvn 143 | for 1 år |

4.Valgkomiteen tar ikke gjenvalg , og har bestått av :

1. Magnar Lindvik, Åsheimvn.145
2. Anne Vera Kaas, Åsheimvn.145
3. Jan Lihagen, Åsheimvn.137

5. Ny valgkomite for 1 år

1. Jann Holte, Åsheimvn. 147
2. Kjell Arne Øverbø, Åsheimvn 145
3. Marit Jackevics, Åsheimvn 137

Rasta, 18.01.2025

I valgkomiteen for Åsheim skog boligsameie

Magnar Lindvik

Anne Vera Kaas

Jan Lihagen

Sign.

Sign.

Sign.

INFORMASJON OM BOLIGSAMEIET ÅSHEIM SKOG

Boligsameiet Åsheim skog ble stiftet 10.5.2001

Sameiets styreadresse er Åsheimveien 143, 1461 Lørenskog
Styret kan kontaktes via e-post; styret@asheim-skog.no

Sameiets hjemmeside www.asheim-skog.no blir ikke oppdatert.
Det var håp om at ny hjemmeside skulle bli opprettet i 2023, men den er forsinket. Inntil videre brukes facebookgruppen «Boligsameiet Åsheim Skog».

VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for sameiet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Sameiet er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.1996.

Forskriften pålegger styret å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet i sameiet.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold utenfor boligen.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet. Sameiet har ingen ansatte.

15. oktober 2024 ble det avholdt brannøvelse. De som hadde mulighet møtte opp ved samlingspunktet på carporttaket eller gikk ut på terrassen.

Vaktmester fra Bygårdservice skal:

- Rapporterer feil ved heisene som kan føre til driftsstans
- Rengjøre sporet i heisdørene ved behov
- Sjekke kommunikasjon mellom heisstol og Schindler heis
- Teknisk rom i 139, 143 og 147 kontrolleres for feil og mangler, inkludert sikringer
- Bygninger og fellesarealer sjekkes
- Tak, sluk og takrenner kontrolleres hver vår og høst
- Sørge for frie rømningsveier, og intakt brannslukningsutstyr
- Visuell kontroll av alle vannrør og kraner som ligger åpent i kjellere/garasjer
- Låskasser, hengsler, sluttstykker og håndtak smøres ved behov
- Ukentlig vask av oppganger
- Månedlig bytte av matter
- Brøyte alle gangstier, veier, trapper og kjørebaner en gang pr døgn når snøfallet overstiger 5 cm. Is ved inngangspartier skal hakkes bort. Det skal strøs ved isete dekke samt ved henvendelse fra styret
- Veier, trapper og gangveier feies for grus i løpet av april

VAKTMESTERTJENESTE

Sameiet har avtale med Bygårdsservice AS org. nr. 914 355 354 om vaktmestertjeneste.

RENHOLD

Bygårdsservice er engasjert til å vaske fellesarealene, dvs. trapper, ganger og heiser.

KAMERAOVERVÅKING

Sameiet har kameraovervåkning av garasjeanlegget, deler av uteområdene og inngangsdørene til oppgangene. Anlegget vedlikeholdes av Keyfree AS, og driftes av styret.

PARKERING

Sameiet har garasjeplasser, carporter og uteparkeringsplasser. Garasjeplassene følger leilighetene. Beboere med flere biler skal benytte carportene eller leie ledig parkeringsplass av andre sameiere. Mellom blokk 46 og 47 er det 5 parkeringsplasser som kan benyttes som beboer- og gjesteparkering.

Sameiet har ingen parkeringsplasser som er regulert til parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne.

NØKLER/POSTKASSESKILT/RINGETABLÅ

Nøkler, samt navneskilt til postkasse og ringetablå kan bestilles via styret og må betales av den enkelte.

UTLEIE

Utleie av leilighet kan skje med styrets godkjenning, som skal innhentes på forhånd. Nekter styret å godkjenne utleie, med saklig grunn, skal det gis seksjonseier melding om dette innen 14 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt.

Leiekontrakten skal ikke inneholde noe som strider mot sameiets vedtekter eller husordensregler.

Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting.

Eier må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon, navn, adresse, telefonnummer og evt. epostadresse, på både seksjonseier og leietaker (beboere). Det er seksjonseier som er ansvarlig for leiligheten overfor Sameiet, og skal påse at leietaker følger vedtekter og husordensregler.

BRANNSLUKKINGSUTSTYR

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

KABEL-TV / BREDBÅND

Tjenestene leveres av TELIA. Chat med Telia hverdager mellom kl. 08–19, og lørdag 09–16. Telefon til kundeservice: 924 05 050. Chat med Otelia, Telias

chattende robot, døgnet rundt. Se <https://www.telia.no/kundeservice/kontakt-oss/> for mer informasjon.

ENERGIMERKING

Energiattest er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Attesten kan utarbeides av eier på www.energimerking.no.

VEDLIKEHOLDSHISTORIKK

Type vedlikehold	Årstall
Ny bom ved 143	2025
Byttet brannslukningsapparater i fellesgarasjene	2025
Lys i carportene	2024
Ny plen ved "trekanten" blokk 47	2023
Takvask alle søppelhus	2023
Oppfriskning av merking av parkeringsplasser	2022
Telia, oppgradering av kabel-tv og internett	2022/2023
Kameraer, dekkende inngangsdører til oppgangene	2022
Heisbelysning, byttet til LED	2021
Kameraer, ute og inne	2021
Diverse ute- og stoppekraner	2021
Garasjebelysning, byttet til LED og sensorarmatur	2020
Utelys, byttet til LED og nattdimming	2020
Ny utetrapp mellom blokk 47 og søppelhusene	2020
Nødlis i garasjene byttet	2020
Portstyring og mikrobryter gangdør, garasjeport blokk 48	2020
Blikkavslutning på nederst på panel ved inngangene	2019
Alle nødlis i oppgangene skiftet	2019
Lamper i og på utsiden av oppgangene er skiftet	2019
Brannvarslingssystemet, oppgradering	2018
Tilbakeføring og oppretting av uteareal etter rehabilitering	2018
Påsatt lister over grunnmursplatene, og reparert defekte plater	2018
Betongrehabilitering; carporttak, støttemurer, diverse på blokkene	2018
Søppelhusene er malt på dugnad	2018
Utvendig maling av treverk og betong, alle blokker	2017
Balkongfronter byttet til glass og aluminium, bakside alle blokker	2017
Oversiktsplan for brannsoner er hengt opp ved brannsentralene	2017
Tilstandsvurdering av teknisk og vedlikeholdsmessige stand bygninger og eiendom ved Selvaag Prosjekt AS	2016/2017
Motor til garasjeport blokk 48 er byttet	2016
Ny bom ved blokk 47	2016
Belysning nedre garasjeplan er reparert	2016
Gjerder og stolper ved innkjøring til sameiet er reparert	2016
Sand i lekesandkassene er skiftet	2015
Gjerdet mellom blokk 46 og 47 er sikret med piggtråd i hjørner	2015
Ny juletrefot med betongforankring ved blokk 48	2015
Utelys, tre armaturer er skiftet	2015

Vedlikehold utføres i henhold til Sameiets vedlikeholdsplan.

FORSIKRINGER

Ved skade i boligen skal beboerne straks ta kontakt med styreleder. Dersom det ikke oppnås kontakt med styreleder, kontaktes forsikringsselskapets vakttelefon 915 03 100.

Bygninger

Sameiets eiendommer, bygninger m.m. er forsikret i Gjensidige Forsikring, polisenummer 93123356

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak.

Egenandel er for tiden kr 12.000,-. Dersom det oppstår vannlekkasje i leiligheter hvor det ikke er montert automatisk vannstopp (aquastopp) skal egenandel for forsikringen dekkes av seksjonseier (vedtatt årsmøtet 24. mai 2023).

Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring.

Skadedyr

Forsikringen dekker skade voldt av ulike innsekter. Forsikringen dekker også bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet.

Vedtekter for Boligsameiet Åsheim Skog

org.nr. 983 836 658

Vedtektene er vedtatt på konstituerende årsmøte den 4. september 2001 og siste endring av vedtektene er fra årsmøte 24. mai 2023

Disse vedtektene referer seg til reglene i Lov om eierseksjoner av 26. juni 2017.

§ 1 SAMEIETS NAVN

Sameiets navn er Boligsameiet Åsheim Skog. Sameiet består av 84 seksjoner av eiendommen gnr. 100, bnr. 610 i Lørenskog, i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 5. februar 2001.

§ 2 FORMÅL

Formålet med dannelsen av sameiet er å:

1. Ivareta driften av sameiet.
2. Administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal.
3. Ivareta alle andre saker av felles interesse.

Innunder pkt. 2 hører bl.a. utvendig vedlikehold av medlemmenes leiligheter, som maling, takbelegg, utvendig kloakk og vannledninger, trappeoppgang, korridorer, fellesrom, felles boder, søppelkasser, gårdsplass, grøntanlegg og beplantning, felles lys og felles TV-anlegg.

Den enkelte plikter selv å sørge for forsvarlig innvendig vedlikehold av egen leilighet, herunder innvendig del av terrasse.

I tilfelle tvil om sak av felles interesse, avgjøres spørsmålet på årsmøtet j.fr. § 13 i vedtektene.

§ 3 SEKSJONER OG SEKSJONSEIER

En seksjonseier overtar sin seksjon i henhold til seksjonseierbrøken. Seksjonen omfatter leilighet angitt med nummer og som han/hun har eksklusiv bruksrett til. Bod tildeles av styret og er basert på den bruk som innehas ved stiftelsen av sameiet. Endring av denne bruksretten kan ikke skje uten de respektive seksjonseiere samtykker.

§ 4 SEKSJONSEIERS RÅDERETT OG OVERDRAGELSE AV SEKSJON

Den enkelte seksjonseier har full råderett over sin seksjon, likevel slik at:

1. For bruk av eiendommen er det fastsatt ordensregler gjeldende fra 04.09.01
2. For utleie gjelder § 5 og
3. erverver av en seksjon må godkjennes av styret.

Styret kan ikke uten saklig grunn nekte godkjenning av erverver. Nekter styret å godkjenne erverver, skal det gi erverver og overdrager melding om dette innen 14 -fjorten- dager etter å ha mottatt søknad om godkjenning. Staten, fylkeskommuner og kommuner, samt boligselskaper tilknyttet disse kan tilsammen maksimalt erverve inntil 10% av seksjonene i sameiet.

Overdrager plikter å gjøre erverver kjent med sameiets vedtekter og ordensregler. Enhver seksjonseier skal ved erverv av seksjon få utlevert sameiets vedtekter og ordensregler av styret.

Styret skal sørge for at ny eier får kopi av sameiets vedtekter og ordensregler og annen relevant informasjon.

4-1 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan montere ladepunkt i tilknytning til parkeringsplass seksjonen disponerer. Monteringen skal foretas av autorisert installatør, og skal være av typen Zaptec.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

§ 5 Utleie

Utleie av leilighet kan skje med styrets godkjenning, som skal innhentes på forhånd. Nekter styret å godkjenne utleie, med saklig grunn, skal det gi seksjonseier melding om dette innen 14 dager etter at søknad om godkjenning er mottatt.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer en 60 døgn i året er ikke tillatt.

Alle som søker om utleie av egen leilighet må ha komfyrvakt, og vannstopp før godkjenning av styret.

Leiekontrakten skal ikke inneholde noe som strider mot sameiets vedtekter eller eventuelle husordensregler.

Seksjonseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret. Seksjonseier plikter å melde fra til styret ved tilbakeflytting.

Styret kan fastsette gebyr for behandling av søknad om godkjenning av utleie.

§ 6 PANTERETT

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

§ 7 UTGIFTSFORDELING

Sameiets utgifter skal fordeles på seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøken.

Styret fastsetter å konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Utgiftene omfatter bl.a. felles elektrisk kraft, eiendomsskatt, kommunale avgifter, felles forsikring, andre drifts- og vedlikeholdsutgifter, vaktmesterordning, vask av fellesarealer, utvendig maling og vedlikehold av terrasse.

Dersom det oppstår vannlekkasje i leiligheter hvor det ikke er montert automatisk vannstopp, skal egenandelen for forsikringen dekkes av seksjonseier.

Regnskapsåret for sameiet skal følge kalenderåret. Årets regnskapsmessige overskudd skal tillegges sameiets egenkapital. Sameiets egenkapital kan ikke benyttes til andre formål enn nødvendig vedlikehold og påkostninger innenfor sameiets område, med mindre årsmøte bestemmer noe annet. En slik bestemmelse krever oppslutning fra minst 2/3 av de lovlige avgitte stemmer.

§ 8 MISLIGHOLD

Dersom en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet og skylder mer enn 3 - tre - måneders fellesutgifter, vil misligholdsaken automatisk bli oversendt vår advokat. Advokaten kan, med lovens krav overfor seksjonseieren, skriftlig pålegge vedkommende seksjonseier å flytte og selge sin seksjon, med minst 6 - seks - måneders varsel, med begjæring om utkastelse uten søksmål og dom, j.fr. tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13 § 13 - 6.

§ 9 STYRET

Sameiet skal ha et styre som står for den daglige ledelse.

Styret består av: en (1) leder
fire (4) styremedlemmer.
Det velges også to (2) varamedlemmer med møterett

Styret velges av årsmøte blant seksjonseierne. Leder velges ved særskilt valg. Styret velger, innen sin midte, nestleder og sekretær. Varamedlemmene velges og trer inn i nummerrekkefølge.

Leder velges	for et tidsrom av ett	(1) år
styremedlemmer	for et tidsrom av to	(2) år
varamedlemmer	for et tidsrom av ett	(1) år

Tidligere leder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Opphører leder, et styremedlem eller et varamedlem å være seksjonseier, trer vedkommende automatisk ut av styret. For leder trer automatisk nestleder inn. Ny nestleder velges blant styremedlemmene. For et styremedlem trer varamedlemmene automatisk inn i nummerrekkefølge.

Styremøter skal avholdes så ofte som ledelse og kontroll av sameiets anliggender tilsier det, dog minst to (2) ganger årlig. Innkalling skal angi tid og sted for møtet, samt de saker som skal behandles. 1. varamedlem innkalles fast til styremøtene. Ved et styremedlems forfall, trer varamedlemmene automatisk inn som styremedlem.

Krever et (1) styremedlem eller forretningsfører at det skal avholdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.

Styremøtet ledes av lederen, eller i dennes fravær av nestlederen. Er ikke disse tilstede, velger styret en møteleder.

§ 10 INHABILITET

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

§ 11 STYRETS VEDTAK

Styret er vedtaksført når minst tre (3) styremedlemmer er tilstede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Vedtak fattes med alminnelig flertall.

Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Kopi av protokollen skal sendes til varamedlemmene.

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 kan ikke, uten at årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer har samtykket:

1. ombygge, påbygge eller rive de hus sameiet eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
2. gjennomføre tiltak i samsvar med de formål som er nevnt i § 2 pkt. 2 og 3, når tiltaket går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameiet på mer enn fem (5) % av de årlige fellesutgiftene.

§ 12 VALGKOMITE

Valgkomiteen velges på årsmøtet.

Valgkomiteen består av tre (3) medlemmer og to (2) varamedlemmer.

Valgkomiteens funksjonstid er ett (1) år av gangen. Medlemmene kan gjenvelges.

Valgkomiteen konstituerer seg selv.

§ 13 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 (2) seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Et lovlig innkalt sameiemøte er beslutningsdyktig.

Årsmøtet innkalles av styret. Innkalling til såvel ordinært som ekstraordinært årsmøte skal skje ved skriftlig varsel til de seksjonseiere som har kjent adresse. Som skriftlig varsel regnes også elektronisk kommunikasjon. Innkallingen skal skje med minst åtte (8), høyst tyve (20) dagers varsel for ordinært og ekstraordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles

med kortere frist som dog skal være minst tre (3) dager. Innkallingen skal inneholde oversikt over de sakene som skal behandles. Saker som en seksjonseier ønskes behandlet av det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når det fremsettes krav om det innen 1. mars. Årsmøtet kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. Skal et forslag vedtas, som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredeler (2/3) flertall, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på årsmøter med mindre foreligger gyldig forfall. Husstandsmedlemmer og revisor har rett til å være tilstede og uttale seg. Det samme gjelder for leietaker.

Ingen kan, som seksjonseier eller fullmektig, delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk interesse i saken.

§ 14 ORDINÆRE OG EKSTRAORDINÆRE ÅRSMØTER

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
 - a) Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
 - b) Valg av møteleder
 - c) Valg av sekretær og to (2) personer til å undertegne protokollen
 - d) Opptak av navnefortegnelse
 - e) Godkjenning av sakslisten
2. Årsmelding fra styret.
3. Årsoppgjøret, og i denne sammenheng spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av underskudd.
5. Godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.
7. Valg av:
 - Leder for ett (1) år
 - Styremedlemmer for to (2) år
 - Varamedlemmer for ett (1) år
 - Valgkomite for ett (1) år
 - Andre valg

Årsoppgjøret og årsmeldingen kan kreves opplest i årsmøtet dersom flertallet av de stemmeberettigede krever det.

På ekstraordinært årsmøte skal bare de saker som er oppgitt på innkallingen til møtet behandles.

Over årsmøtet føres protokoll, hvor alle valg og vedtak føres inn. Protokollen underskrives av møtelederen, sekretær og to (2) av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet.

§ 15 MØTELEDELSE OG AVSTEMMING

Årsmøtet ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør leders stemme utslaget. Har møteleder ikke stemt, eller gjelder det valg, avgjøres saken ved loddtrekning.

En eierseksjon som eies av flere seksjonseiere, har en (1) stemme. En seksjonseier som eier flere seksjoner har en (1) stemmer for hver seksjon denne eier.

En seksjonseier kan la seg representere ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for flere enn en (1) seksjonseier.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

§ 16 FIRMATEGNING:

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiet firma. Styret kan gi prokura.

§ 17 REGNSKAP, ÅRSOPPGJØR OG ÅRSMELDING

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir fremlagt årsoppgjør og årsmelding. Regnskapsåret følger kalenderåret.

Årsoppgjør og årsmelding for foregående kalenderår skal være fremlagt for årsmøte innen utgangen av april. Årsoppgjøret skal underskrives av styret og forretningsfører. I årsmeldingen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelse av sameiets virksomhet og stilling, og som ikke fremgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsmeldingen skal også inneholde styrets forslag til anvendelse av mulige overskudd. Årsoppgjøret og årsmeldingen skal innen åtte

(8) dager før det ordinære årsmøtet sendes enhver seksjonseier med kjent adresse.

§ 18 REVISOR

Sameiets revisor velges av årsmøtet. Den tjenestegjør inntil annen revisor velges i dennes sted.

Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, og at det stemmer med gjeldende lov, vedtekter og sameiets bøker, og at de sammenholdt med årsmeldingen gir et riktig uttrykk for sameiets stilling, og for resultatet av driften i regnskapsåret.

§ 19 VEDTEKTSENDRINGER

Vedtektsendringer kan bare besluttet av årsmøtet med minst to tredeler (2/3) av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet i endringsforslaget må være nevnt i innkallingen.

§ 20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forsåvidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner.

ORDENSREGLER

for

Boligsameiet Åsheim Skog

Ny revisjon 21.05.2024

Tilføyd § 8 pkt. m og §13

Boligsameiet Åsheim Skog er et lite samfunn hvor beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i stand. Alle utgifter som påføres sameiet, må dekkes av fellesutgiftene. Beboerne plikter å følge ordensreglene.

§1 Ro i leiligheten

Støyende aktiviteter som kan sjenere andre, skal ikke forekomme mellom kl. 21.00 og kl. 08.00 på hverdager. Støyende aktiviteter skal heller ikke forekomme etter kl. 18.00 på lørdager. Søn- og helligdager er støyende aktiviteter ikke tillatt.

§2 Oppganger, korridorer, garasjer og fellesareal

Generelt gjelder at ingen skal sette fra seg sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr i oppganger og korridorer. Lagringsplass er forutsatt å være egne boder. Sykler kan tillates oppbevart på egen garasje plass.

Fottøy, yttertøy, møbler o.l. skal ikke plasseres utenfor inngangsdørene til leilighetene.

Styret kan når som helst fjerne løsgods som er oppbevart i oppganger, korridorer, garasjer og fellesareal uten noen form for varsel til seksjonseiere/beboere. Unntak for denne regel kan gis ved skriftlig søknad til styret med begrunnelse.

Ytterdørene skal være låst hele døgnet.

Uvedkommende skal ikke slippes inn i oppgangen.

§3 Kjellerboder

Dører til kjellerboder skal holdes låst.

Bensin, parafin og andre brannfarlige og gassutviklende stoffer skal ikke lagres innendørs, i garasjeanlegg eller i kjellerboder.

Ved bruk av fryser o.l. i kjellerboder skal beboerne betale en årlig strømgift fastsatt av styret.

§4 Søppel

All søppel skal pakkes godt inn før den kastes. Det skal kun brukes utleverte grønne poser til matavfall. Papir skal kastes i papirkontainere. Glass og metallemballasje skal kastes i glasskontainer.

§5 Vinduer, balkonger og terrasser

Fasadeforandringer, dvs. maling, beising, innkledning av vegger, skifting av vinduer o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantennener på sameiets eiendom.

Den enkelte seksjonseier plikter å holde orden på balkonger og terrasser.

Busker og trær med store røtter er ikke tillatt i terrassetrau

Verandaer og terrasser skal ikke brukes på en slik måte at det drysser planterester, renner vann ned til naboen under etc.

Brannslangen skal ikke brukes til spyling.

Valg av markiser mht. system, farger/striper etc. ivaretas og godkjennes av styret.

Snø skal fjernes fra terrasser og balkonger for å unngå vannskader.

Vannavløp må holdes rene og åpne.

Risting av tøy i vinduer, på balkonger og terrasser er ikke tillatt.

Grilling er tillatt under forutsetning at det brukes gass- eller elektrisk grill

Skader må dekkes av den enkelte seksjonseier.

§6 WC og vasker.

Uvedkommende ting, slik som bind, bleier etc. må ikke kastes i toalettene. Fett, kaffegrut etc. må ikke tømmes i vasker, sluk eller toaletter. Ved forvoldt skade kan erstatningskrav blir reist mot seksjonseieren

§7 Trafikk

Kjøring og parkering er ikke tillatt på gangveier/bomveier med unntak av transport av syke, funksjonshemmede og varelevering.

§8 Parkering og gasjeanleggene

- a. Beboeres biler skal parkeres i garasjene.
- b. Beboerne kan benytte gjesteparkeringsplassene til korttidsparkering
- c. Beboere uten garasjeplass, skal parkere bilene i carportene. P-bevis utstedt av styret skal plasseres godt synlig i frontruten.
- d. Gjeste- og korttidsparkering er tillatt på gjesteparkeringsområdene inntil 3 døgn. Tillatelse til parkering utover 3 døgn kan tillates etter henvendelse til styret.
- e. Det er ikke tillatt å henstille eller lagre biler, vare-/ båthengere, motorsykler eller annet hjulgående materiell i carportene eller parkeringsplassene uten styrets godkjennelse. En godkjennelse skal være tidsbegrenset. Hvis dette ikke respekteres, kan styret fjerne materiellet for eierens regning og risiko.

f. Parkeringsplassene mellom blokk 46 og 47 skal kun brukes til parkering av beboeres og gjesters biler. Her gjelder samme retningslinjer som i punkt d.

g. Campingvogner, bobiler, laste- og varebiler skal parkeres på nedre plan, men slik at de ikke hindrer tilgang til carportene. Parkering er tillatt i inntil 3 døgn uten styrets godkjenning.

h. Styret organiserer utlån av P-plasser på nedre plan for campingvogner og bobiler i perioden 1. april – 31. oktober etter søknad innlevert styret senest 1. mars hvert år. P-bevis utstedes av styret. Denne legges synlig i frontruten.

k. Nøkler/portåpnere må ikke legges igjen i kjøretøyene.

l. Elbiler/Hybrider er ikke tillatt å koble til sameiets ordinære stikkontakter

m. Dersom en seksjonseier, eller en han gir fullmakt, henger opp ladekabelen i taket, er seksjonseier ansvarlig for enhver skade på andres eiendom dersom kabelen faller ned, eller er montert på en slik måte at det fører til annen skade

§9 Uteanlegg

Det henstilles til beboerne å verne om eksisterende beplantning og å holde orden på sameiets uteanlegg.

§10 Dyrehold

Dyrehold er tillatt i sameiet under den forutsetning at dyreholdet ikke er til plage eller sjenanse for naboer/beboere. Dyret skal alltid være under full kontroll. Båndtvang gjelder hele året.

§11 Meldinger og henvendelser

Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte husordensreglene.

Alle klager til styret skal skje skriftlig.

§12 Erstatning

Alle beboere/seksjonseiere som ved grov uaktsomhet påfører sameiet, fellesareal eller annet som tilhører sameiet skade, bli erstatningsansvarlig for den/de utgifter dette påfører sameiet. Ved forvoldt skade vil erstatningskrav bli reist mot seksjonseieren/beboeren. Erstatning vil sikres ved pant som allerede er tinglyst ved hver enkelt leilighet ref. § 6 i vedtektene.

§ 13 Forsikringer

Vannstopp i alle leiligheter. Dersom det oppstår vannlekkasje i leiligheter hvor det ikke er montert vannstopp (aquastopp) skal egenandel for forsikringen dekkes av seksjonseier.

§ 14 Endringer

Endringer av husordensreglene godkjennes av årsmøtet med alminnelig flertall.