

Knausen Boligsameie

Til seksjonseiere og andre med møterett

Innkalling til ordinært årsmøte 2024

Det innkalles herved til ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

Tid: onsdag 13.03.2024 kl. 18:00

Sted: Møtet avholdes digitalt

Høringsperiode: 1. mars kl. 13:00 - 6. mars kl. 10:00

Avstemningsperiode: 6. mars kl. 13:00 - 13. mars kl. 13:00

- Digital ordinært årsmøte via **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

Protokoll fra ordinært årsmøte vil bli publisert på **Min Side:** <https://abbl.bbl.no/minside>

26.02.2024

Med vennlig hilsen
Knausen Boligsameie
Styret

Ordinært årsmøte i Knausen Boligsameie

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda Hansen, velges som møteleder.

1.2 Valg av protokollfører

Forslag til vedtak: Forretningsfører, Linda Hansen, velges som protokollfører.

1.3 Registrering av stemmeberettigede

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

1.4 Valg av en seksjonseier til å medundertegne protokollen

Forslag til vedtak: Ellen Bugge velges til å medundertegne protokollen

1.5 Godkjenning av møteinnkallingen og dagsorden

Forslag til vedtak: Møteinnkallingen og dagsorden godkjennes.

2. Styret informerer

Se styrets beretning.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

3. Årsregnskapet for 2023

Se vedlagte årsregnskap med revisjonsberetning. Regnskapet viser et overskudd på kr. 649.755.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet godkjennes.

4. Godtgjørelse til det sittende styre.

Godtgjørelsen til styret reguleres med konsumprisindeks som øvrige kostnader, til kr. 62.400.

Forslag til vedtak: Styret får kr. 62.400 til intern fordeling.

5. Sak fra styret - endring av vedtekter

Lov om eierseksjoner av 16.juni 2017 (ikrafttredelse 1.1.2018) tydeliggjorde hva som er seksjonseiers og hva som er sameiets ansvar. For å harmonisere vedtekten med lovteksten foreslås følgende endringer i vedtektene, med virkning fra og med sameiermøtet 2024:

§6 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

- Avsnitt 3

Opprinnelig tekst:

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Ny tekst:

Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke og innretninger de selv har satt opp.

- Avsnitt 4

Opprinnelig tekst:

Vedlikeholdsplikten omfatter også vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Ny tekst:

Dekkes i nytt avsnitt 3

- Avsnitt 7, 8 og 9

Opprinnelig tekst:

Ny tekst:

Seksjonseier har ansvar indre vedlikehold for areal som seksjonseier har enerett til å bruke, som glassveranda.

Rehabilitering av kjøkken og bad skal alltid meldes styret før oppstart, av byggtkniske årsaker. Tiltak i bærende konstruksjon er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, og det må søkes av et foretak med ansvarsrett etter § 20-3. I tillegg må seksjonseier ha samtykke fra styret.

Renovasjon av elektriske anlegg skal alltid gjøres i seksjonens eksisterende kabelkanaler, og med utgangspunkt i seksjonens eget sikringsskap. Det er ikke lov å trekke ledninger ved å bore hull i vegg utenfor eget sikringsskap. Kopi av sluttattest fra autorisert elektrikerfirma skal forevises styret

§7 Boligsameiets plikter

- Avsnitt 1

Opprinnelig tekst:

Boligsameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt

Ny tekst:

Boligsameiet har ansvar for ytre vedlikehold og skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

- Punkt c

Opprinnelig tekst:

Lagt til nytt punkt, gammelt punkt c blir punkt d

Ny tekst:

c) Sameiet har vedlikeholdsansvar for yttertak på glassverandaer, inngangsdører og dører inn til leilighetene samt utskifting av vinduer og balkongdører.

§8 Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

- Avsnitt 2

Opprinnelig tekst:

Ny tekst:

Montering av markise, eller utskifting av duk på markise, skal meldes til styret. Duken skal harmonere i mønster og fargevalg.

§10 Vedlikeholdsfond

- Avsnitt 1

Opprinnelig tekst:

Sameiet bør ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år.

Ny tekst:

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Vedlikeholdsfondet skal dekke utskifting av vinduer og dører.

§11 Utleie

- Avsnitt 2

Opprinnelig tekst:

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie

Ny tekst:

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

- Avsnitt 4

Opprinnelig tekst:

Ny tekst:

Leietaker og seksjonseier må fylle ut et skjema og signere for at vedtekter og husorden er lest.

Generelt

For øvrig er det foretatt språkvask av dokumentet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslag til endring av vedtekter.

6. Sak fra styret - endring i husordensregler

Styret foreslår endringer i husordensreglene som følger:

1 Oppganger og kjeller

Fjernet:

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker o.l. i kjelleren, ELLER BILDEKK.

2 Balkonger

Tillegg:

Det er ikke tillatt å henge tekstiler ut av verandaen

3 Indre vedlikehold

Tillegg:

Oppussing må informeres med oppslag i begge oppganger i blokken.

7 Kjellerhals

Tillegg:

Rullatorer

10 Kjæledyr

Endring:

Kjæledyr (i stedt for hund)

15 Støy (endret fra Fred og Ro)

Tillegg/ending:

Ved oppussing skal beboerne i blokkene varsles på forhånd, med oppslag i begge oppgangene.

20 Salg/fremleie av leiligheten

Tillegg:

Skjema som bekrefter at eier og leier har lest vedtektene og husordensreglene, skal signeres.

21 Bytting a vinduer/verandadører

Utgår

22 Brannsikkerhet

Nytt punkt:

Det er ikke tillatt å oppbevar brannfarlige gjenstander i oppgangene. Oppgangen skal være fri rømningsvei.

Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker eller materialer i kjelleren, inkludert bildekk.

Det henger oppslag om brannsikkerhet i alle oppganger. Beboerne skal sette seg inn i dette.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslag til endring av husordensregler.

7. Sak fra styret - Innbetalinger til vedlikeholdsfond

Styret foreslår å øke innbetalingene til vedlikeholdsfond med kr. 400 pr. mnd. Innbetalinger per seksjon pr. mnd. blir da kr. 600 fra 1/5-24

I Lov om eierseksjoner som trådte i kraft 1.1.2018 ble det tydeliggjort hvilket vedlikeholdsansvar som ligger på sameiet og hvilket som ligger på den enkelte seksjonseier. Lovens §32 er tydelig på at seksjonseier ikke har ansvar for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Knausen boligsameie har hatt en annen praksis, der den enkelte sameier selv har stått for kostnaden for utbytting av vinduer. Denne praksisen vil nå endres til at sameiet bærer kostnaden for dette. Endringen gjøres gjeldende fra 1.april 2024.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner at innbetalinger til vedlikeholdsfond øker fra kr. 200 til kr. 600 pr. mnd. fra 1.mai 2024.

8. Budsjett for 2024

Se vedlagte budsjett for 2024.

Det er budsjettert med et overskudd på kr. 810.050. Det er lagt inn en økning i innbetaling til vedlikeholdsfond til kr. 600 pr. mnd. fra 1/5-24. Videre er det foretatt en økning i felleskostnader med 4 % fra 1/4-24, i tråd med konsumprisindeksen.

Forslag til vedtak: Styrets budsjett tas til orientering.

9. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen
Styremedlem, Steinar Bakken
Styremedlem, Eli Kvisvik
Varamedlem, Jørn Richardsen
Varamedlem, Lisbet Grut

9.1 Valg av styreleder

Ada Mølbach-Nilsen er på valg

Forslag til vedtak: Ada Mølbach-Nilsen gjenvelges for 2 år

9.2 Valg av styremedlemmer

Eli Kvisvik og Steinar Bakken er på valg

Forslag til vedtak: Eli Kvisvik og Steinar Bakken gjenvelges for 2 år.

9.3 Valg av varamedlemmer

Lisbet Grut og Jørn Richardsen er på valg

Forslag til vedtak: Lisbeth Grut og Jørn Richardsen velges for 1 år

9.4 Valg av valgkomité

Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna

Forslag til vedtak: Bente Lysaker og Solveig Marie Brenna velges for 1 år.

9.5 Valg av representanter til ABBLs generalforsamling

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å utnevne ABBLs representant til årsmøtet.

Med vennlig hilsen
Knausen Boligsameie
Styret

Knausen Boligsameie

Styrets orientering om året som har gått og om fremtiden

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinært årsmøte har boligselskapets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder, Ada Mølbach-Nielsen, Eikskollen 6 A
Styremedlem, Steinar Bakken, Rødbekkveien 10
Styremedlem, Eli Kvisvik, Eikskollen 4 B
Varamedlem, Jørn Richardsen, EIKSKOLLEN 6 B
Varamedlem, Lisbet Grut, Eikskollen 4 A

Forretningsførrel og revisjon

Forretningsførelsen er i henhold til kontrakt utført av Asker og Bærum Boligbyggelag (ABBL). Boligselskapets revisor er KPMG AS, v/ Svein Wiig.

Bygninger og forsikringer

Boligselskapet består av 50 seksjoner. Selskapets navn er Knausen Boligsameie med org.nr.: 971258861 i Bærum kommune.

Forsikringer.

Selskapets eiendom er forsikret i Protector Forsikring ASA. Polisenummeret er 3441553

Forsikringen er en fullverdiforsikring, d.v.s. at erstatningsbeløpet ved totalskade skal tilsvare kostnadene ved å gjenoppføre en ny bygning av samme standard og størrelse, etter dagens byggeskikk.

Ved skade skal denne meldes til ABBL via skadeskjema på ABBLs nettside: <http://www.abbl.no/Skjemaer/Skademeldingsskjema>. Egenandelen ved skader vil normalt utgjøre kr 10.000

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre. Den enkelte eier må selv tegne innboforsikring.

Salg/refinansiering

For verdivurdering i forbindelse med salg eller refinansiering, ta kontakt med ABBL Eiendomsmegling tlf. 67 57 40 50.

ABBL Eiendomsmegling har oversikt over alle leiligheter som selges i ditt boligselskap.

Overdragelse/utleie av seksjon skal meldes til styret.

Regnskapet for 2023

Regnskapet viser et overskudd på kr 649.755.

Generelt er inntekter og kostnader i store trekk som forventet.

Det har ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av betydning for bedømmelsen av sameiet, og som ikke fremkommer av årsregnskapet med tilhørende noter.

Vedlikehold / innkjøp 2023

I 2023 har følgende oppgaver vært utført:

- Totalreovering av vaskeriet (inkl. fjerning av gammel sentrifuge)
- Hengt opp to nye husker på lekeplassen
- Felling av en stor gran ved blokk 6
- Det er satt opp selvlysende utgangsskilt i alle kjellere
- Satt opp branninstruks i alle oppganger

Forøvrig har det vært foretatt løpende, nødvendig vedlikehold.

Sameiet har avholdt vår- og høstdugnad med grillfest etter arbeidet.

Planlagt vesentlig vedlikehold i 2024

I 2024 skal det installeres ny glass- og metallkontainer. Den vil tas i bruk fra februar 2024.

Det skal gjennomføres brannsikringsinspeksjon i alle leiligheter, samt oppganger og kjellerarealer.

Ved behov skifting av vinduer, etter teknisk vurdering.

Reparasjon av tak på innglasset balkong i 4A, 4.etasje.

Nye gummimatter ved inngangsdørene.

Forøvrig er det bare ordinært vedlikehold som er planlagt.

Kommende 5-års periode

Det er ikke planlagt noen store tiltak kommende 5 år. Det kan eventuelt bli nødvendig å renovere takene på garasjen.

Det vil også gjøres vurdering av renovasjon av kjellerarealene, men det vil være av en størrelsesorden som vil måtte forelegges sameiermøte for godkjenning.

Styret i Knausen Boligsameie

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Resultatregnskap Knausen Boligsameie, 2023

	Note	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	2 621 487	2 526 195	2 619 600	2 841 000
Annen driftsinntekt	2	311 567	265 914	325 500	355 500
Sum driftsinntekter		2 933 054	2 792 109	2 945 100	3 196 500
Utgifter					
Lønnskostnad	3	68 460	63 896	68 500	71 200
Annen driftskostnad	4	1 862 753	1 812 954	1 894 250	1 967 250
Vedlikehold, innkjøp	5	175 097	259 737	100 000	200 000
Sum driftskostnader		2 106 310	2 136 586	2 062 750	2 238 450
Driftsresultat før finansposter		826 745	655 523	882 350	958 050
Finansielle poster					
Finansinntekt	6	26 705	23 012	15 000	24 000
Finanskostnad	7	203 694	137 038	153 000	250 000
Sum finansposter		-176 990	-114 025	-138 000	-226 000
Årsresultat		649 755	541 497	744 350	732 050

Balanse Knausen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Eiendeler			
Anleggsmidler:			
Bygninger/tomter		19 605	19 605
Garasjer		22 110	22 110
Sum varige driftsmidler		41 715	41 715
Finansielle anleggsmidler			
Andel ABBL		300	300
Andre aksjer og andeler		5 625	5 625
Obligasjoner, andre verdipapir		12 000	12 000
Sum finansielle anleggsmidler		17 925	17 925
Sum anleggsmidler		59 640	59 640
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		14 820	13 252
Andre fordringer	8	212 355	405 374
Sum fordringer		227 175	418 625
Bankinnskudd, kasse o.l	9	827 674	815 396
Sum omløpsmidler		1 054 849	1 234 021
Sum eiendeler		1 114 489	1 293 661

Balanse Knausen Boligsameie, 2023

	Note	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Vedlikeholdsfond	10	476 000	358 400
Udekket tap	10	-3 180 866	-3 713 021
Sum egenkapital		-2 704 866	-3 354 621
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjon	11, 13	3 715 593	4 298 459
Sum langsiktig gjeld		3 715 593	4 298 459
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		68 902	311 404
Forskudd felleskostnader		29 260	32 818
Annen kortsiktig gjeld	12	5 600	5 600
Sum kortsiktig gjeld		103 762	349 822
Sum gjeld		3 819 355	4 648 282
Sum egenkapital og gjeld		1 114 489	1 293 661

Knausen Boligsameie

Sted: _____, dato: _____

Ada Mølbach-Nielsen
Styreleder

Eli Kvisvik
Styremedlem

Steinar Bakken
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er avlagt i samsvar med regnskapsloven av 17. juli 1998 og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor og lignende med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser, men over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann og lignende. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpene i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfelle kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Note 1 - Felleskostnader

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Felleskostnader	1 739 242	1 644 783	1 738 000	1 815 000
Vedlikeholdsfond	117 600	117 600	117 600	196 000
Avdrag ordinære lån	607 110	643 860	611 000	580 000
Renter ordinære lån	157 535	119 952	153 000	250 000
Sum	2 621 487	2 526 195	2 619 600	2 841 000

Note 2 - Annen driftsinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Salg nøkler/håndsendere	0	1 386	0	0
Garasjeinntekter	41 100	41 100	40 000	47 500
Oppstillingsplass	26 800	27 800	25 000	33 000
Leilighet/hybel	219 600	148 000	216 000	230 500
Strøm el-bil	19 017	44 148	40 000	40 000
Vaskeriinntekter	5 050	3 480	4 500	4 500
Sum	311 567	265 914	325 500	355 500

Note 3 - Lønnskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	60 000	56 000	60 000	62 400
Arbeidsgiveravgift	8 460	7 896	8 500	8 800
Sum	68 460	63 896	68 500	71 200

Antall ansatte 2023: 0

Note 4 - Annen driftskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Strøm nett/kraft	383 908	419 202	400 000	400 000
Veilys	1 462	1 404	1 500	2 000
Vann- og avløpsavgift	341 009	284 193	341 000	410 000
Renovasjon	136 127	132 034	136 000	136 000
Containerleie	19 205	14 551	30 000	30 000
Kabel-tv (og ev. bredbånd)	312 413	300 393	315 000	335 000
Forsikring	207 341	185 758	207 500	182 000
Parkering driftsutgifter	10 520	0	5 250	5 250
Forvaltning og revisjon	118 724	115 196	119 000	126 000
Innbetalingservice	1 850	1 850	2 000	2 000
Kontingent ABBL	500	500	500	500
Kontingent Vellet	24 000	24 000	25 000	25 000
Vaktmestertjeneste	243 075	240 141	240 000	240 000
Snøbrøyting/strøing/feieing	46 250	46 250	50 000	50 000
Drift, reparasjon maskiner	0	3 463	2 000	2 000
Utgifter v/styret	0	6 144	6 500	6 500
Rekvisita, porto, mm	1 560	3 540	1 000	2 000
Datautgifter o.l	1 061	824	1 000	2 000
Fellesarrangement/dugnad	9 563	3 797	5 000	5 000
Leie av lokale	1 000	0	0	0
Gebyr	2 400	2 881	3 500	3 500
Blomster/gaver	785	1 833	2 500	2 500
Støtte/gave til lag/foreninger	0	25 000	0	0
Sum	1 862 753	1 812 954	1 894 250	1 967 250

Honorar til revisor er inkludert i forvaltningshonoraret.

Note 5 - Vedlikehold, innkjøp

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Materialer, redskap, verktøy	2 132	7 349	0	0
Maling, beis, olje	819	407	0	0
Låser, nøkler, ringeanlegg	380	4 181	0	0
Skilt	3 317	1 754	0	0
Dører/inngangspartier	3 608	0	0	0
Vaktmesterleilighet	12 218	71 683	0	0
Rørleggerarbeid, materialer	1 746	37 320	0	0
VedlikeholdVVS	0	39 614	0	0
Elektriker, materialer	6 933	15 517	0	0
EI-bil anlegg	2 235	2 012	0	0
Lyspærer, lysrør, sikringer ol	2 682	438	0	0
Grøntanlegg, fellesareal	38 028	13 510	0	0
Sand, pukk, salt	15 625	5 895	0	0
Lekeplass, miljøtiltak	14 658	0	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	0	57 207	0	0
Vaskeri	70 715	1 261	0	0
Garasjer	0	1 590	0	0
Diverse vedlikehold	0	0	100 000	200 000
Sum	175 097	259 737	100 000	200 000

Note 6 - Finansinntekt

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renter på restanse	135	917	0	0
Renteinntekter bankinnskudd m.v.	0	0	15 000	0
Renter plasseringskonto	6 175	2 481	0	4 000
Finansinntekt	20 394	19 615	0	20 000
Sum	26 705	23 012	15 000	24 000

Note 7 - Finanskostnad

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Renteutgifter langsiktig lån	203 694	137 038	153 000	250 000
Sum	203 694	137 038	153 000	250 000

Note 8 - Andre fordringer

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Periodisering kostnader	145 188	362 366
Erstatningsmessige skader	67 167	43 008
Sum	212 355	405 374

Kortsiktige fordringer

Note 9 - Bankinnskudd, kasse og lignende

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Bankinnskudd (driftskto)	618 861	612 758
Sparekonto Boligbanken	208 813	202 638
Sum	827 674	815 396

Skattetrekkkonto viser boligselskapets andel av felles skattetrekkkonto for ABBLs klienter

Note 10 - Egenkapital

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Opptjent egenkapital		
Vedlikeholdsfond		
IB vedlikeholdsfond	358 400	358 400
Tilført Vedlikeholdsfond	117 600	0
Sum vedlikeholdsfond	476 000	358 400
Andre fond/Udekket tap		
IB andre fond/udekket tap	-3 713 021	-4 254 518
Fra årets resultat	649 755	541 497
Tilført Vedlikeholdsfond	-117 600	0
Sum andre fond/udekket tap	-3 180 866	-3 713 021
Sum egenkapital	-2 704 866	-3 354 621

Sameiet har pr 31.12 en bokført negativ egenkapital/udekket tap. Dette vil oppstå ved utføring av større vedlikehold-/rehabiliteringsarbeider fordi arbeidene blir kostnadsført og ikke aktivert i regnskapet. Vedlikeholdet/rehabiliteringen er finansiert ved låneopptak og vil bli tilbakebetalt via felleskostnadene. Det foreligger av denne grunn ingen usikkerhet om fortsatt drift.

Note 11 - Gjeld til kredittinstitusjoner

	Balanse 2023-12	Balanse 2022-12
Gjeldsbrevlån	3 715 593	4 298 459
Sum	3 715 593	4 298 459

Det er stilt følgende pant:

Note 12 - Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Fellegarasje (ekstern)	5 600	5 600
Sum	5 600	5 600

Note 13 - Gjeld

Kreditor:	BoligBanken ASA
Formål:	Refinansiering 3 lån Innvendig rørrehabilitering Vedlikehold av fasade Oppgradering av fyringsanlegg 96660137022
Lånenummer:	96660137022
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2021
Rentesats:	6,00 %
Betingelser:	Etterskuddsvis
Beregnet innfridd:	31.05.2029
Opprinnelig lånebeløp:	4 894 925
Lånesaldo 01.01:	4 298 459
Avdrag i perioden:	582 866
Lånesaldo 31.12:	3 715 593
Saldo 5 år frem i tid:	331 676

Gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 96660137022	49	75 828	3 715 572

Note 14 - Disponible midler

	Regnskap 2023-12	Regnskap 2022-12
Disponible midler per 01.01 IB	884 199	939 167
Endringer disponible midler:		
Årets resultat (se resultatregnskap)	649 755	541 497
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-582 866	-611 392
Årets endring disponible midler	66 889	-69 895
Disponible midler UB	951 088	884 199

Resultat og balanse med noter for Knausen Boligsameie.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Knausen Boligsameie

Styreleder	Ada Mølbach-Nielsen (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Eli Kvisvik (sign.)	05.02.2024
Styremedlem	Steinar Bakken (sign.)	05.02.2024

Til årsmøtet i Knausen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Knausen Boligsameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 avvirket.

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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Oslo
KPMG AS

Svein Wiig
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Svein Christian Wiig

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5994-4-770793

IP: 80.232.xxx.xxx

2024-02-07 15:13:29 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>



KNAUSEN



BOLIGSAMEIE

HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER

Revidert 2024



HUSORDENSREGLER

1 Oppganger og kjellere

Beboerne er ansvarlig for orden og renhold av egen oppgang, iberegnet vinduene. Denne oppgave kan løses ved oppgangsdugnad etter behov, eller den enkelte beboers innsats. Trappevask utføres av vaktmester.

Hver beboer har en merket del av kjellerrommet til disposisjon. Ting som blir plassert i fellesarealet, og som ikke er merket med navn, blir kastet ved dugnadene.

2 Balkonger

Sameierens vedlikeholdsplikt omfatter indre del av balkongen i henhold til vedtektene, §6, "Seksjonseierens vedlikeholdsplikter".

Grilling med kull er ikke tillatt, pga. brannfare.

Blomsterkasser på utsiden av balkongen, er ikke tillatt pga vannskader på yttervegg.

Det er ikke tillatt å henge tekstiler ut av verandaen.

3 Indre vedlikehold av leilighetene

Det må ikke gjøres endringer på byggets fellesanlegg som påvirker funksjonen av bygget.

Dette gjelder: radiatorer, vann, avløp, strøminntak, ventilasjon og endring i bærevegger.

Særlig omfattende oppussing skal meldes styret.

Oppussingen må informeres om, med oppslag, i begge oppganger, i blokken

4 Varme og lufting

Det henstilles til sameierne å gå inn for fornuftig oppvarming og lufting av leilighetene i den kalde årstid. Er det varmere enn nødvendig i ett eller flere rom, reguleres temperaturen ved å regulere på radiatorventilen. Ikke reguler innnetemperaturen med åpne vinduer. Det er dårlig fyringsøkonomi. Vinduer i trapperom skal holdes lukket.

5 Ytterdører

Ytterdører skal holdes låst til enhver tid. Dette gjelder også i oppganger med mange barn.

Trygghet og sikkerhet må prioriteres.

6 Innkjøp

Styrets godkjenning må innhentes, ved alt som medfører en økonomisk utgift for sameiet.

7 Kjellerhals

Kjellerhals er forbeholdt barnevogner, mindre barnesykler, akebrett, rullator o.l.

men disse må ikke plasseres slik at de hindrer adkomst til kjelleren.

Andre sykler må plasseres ute i sykkelstativene eller i kjelleren i den utstrekning det er plass.

8 Gårdsllys

Sameierne må slukke lyset etter seg i kjellere. Utelyset er fotocellestyrt.

9 Dugnad

Styret organiserer dugnad hver Vår og høst, i mai og oktober.

Alle er velkomne til å delta.

Etter dugnaden, har vi dugnadsfest.

10 Kjæledyr

Sameier som ønsker å anskaffe kjæledyr, må melde fra, til styret.

Det henstilles til eier å sørge for at kjæledyret ikke unødig forstyrrer naboene.

Hundeiere plikter å følge gjeldene lover og regler med hensyn til bl.a båndtvang og fjerning av ekskrementer.

På Kausens område skal hunder føres i bånd, hele året.

Lufting av hunder skal alltid foregå utenom Knausens området.

11 Barns lek. Fotballsparking

Ball lek må foregå slik at den ikke medfører skader eller sjenanse.

12 Firma VBR Norge v/ Sinisa Ljusic, kan kontaktes av beboere, ang private reparasjoner.

13 Hugging av trær

Det er ikke tillatt uten styrets godkjennelse , å hugge trær innenfor vår felles eiendom eller de tilstøtende fellesarealer.

Styret er forpliktet til, før godkjennelse blir gitt, å ta kontakt med alle sameiere som har direkte utsikt til det anliggende treet. Når det gjelder trær på fellesarealer, må godkjennelse også innhentes fra naboeiendommene.

14 Piano,

Piano må ikke berøre vegger, og må stå på gummiknotter, for mest mulig, å isolere forplantning av lyden.

15 Støy

Boring i vegger, støyende arbeid, o.l. må ikke forekomme etter kl. 21.

IKKE på lørdag, Søndag eller helligdager.

Ved oppussing skal beboerne i blokkene varsles på forhånd, med oppslag i begge oppganger.

Det bør være ro i leilighetene mellom kl. 21.00 og 07.00.

16 Bruk av vaskeriet

Vaskeritavlen viser bruk av vaskeriet.

Vaskeriet kan brukes:

Til kl. 21 på hverdager.

Til kl. 17 på lørdager.

Søndag stengt.

Tørkerommet reguleres av timeur.

Beboere som benytter vaskeriet, er ansvarlig for renhold etter bruk:

Toppen på maskinene skal vaskes. Alle tre gulvene skal vaskes. Sluket må renses.

Tøyet skal ikke henge ute på tørkestativet på Søn- og helligdager.

17 Tepperisting

Banking og risting av tepper skal foregå på de oppsatte stativer.

Det må IKKE foregå fra balkonger eller vinduer.

18 Bilkjøring / Parkering

All unødig bilkjøring på indre område må unngås.

Unntak: Av/på-lasting, 15 min, mellom kl. 6.30 og 22.00. Transport av syke og eldre.

Det er ikke tillatt å parkere på området, dag eller natt.

Fordi det ikke er P-plasser til alle leilighetene, er det styret som fordeler garasjer og p- plassene, etter bo-ansiennitet

Feilparkerte biler på indre område, vil bli tauet bort for eiers regning.

19 Vask / reparasjon av biler

Vask og reparasjon av biler må ikke foregå på boligområdet.

Det henvises til vaskeplass nede ved enden av garasjene.

20 Salg/fremleie av leiligheten

Salg/fremleie av leiligheten skal meldes til styret. Det henvises til vedtektene §4" Disposisjon over seksjon" og §11" Utleie".

Skjema som bekrefter at eier og leier har lest vedtekter og husordensregler, skal signeres.

21 Ladning el-biler

Styret må kontaktes **før oppstart.**

Forretningsfører

ABBL

Asker og Bærum Boligbyggelag. tlf: 67 57 40 00

Vaktmester

Firma VBR Norge AS Sinisa Ljusic tlf : 45 45 45 54

VEDTEKTER

SAMEIEVEDTEKTER
for
KNAUSEN BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende årsmøte den 31.03.1976
Revidert 20.04.1999, 29.03.2007, 12.03.2019 og 20.03.2024

§ 1
Innledning

Eiendommen Eikskollen 2, 4 og 6, gnr.34, bnr.22 og 25 i Bærum er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring av 12.02.1976 delt opp i 50 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøte fra 12.02.1950, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne og overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i disse dokumenter og disse vedtekter. Hver boligenhet har på årsmøtet en stemme. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan ikke skilles fra eierandelen.

Eier en organisasjon/institusjon e.l. flere boligenheter, kan den utpeke et stemmeberettiget medlem for hver boligenhet blant boligenhetens beboere. Ellers har den et antall stemmer svarende til det antall boligenheter den eier.

Seksjonseierne hefter innbyrdes forholdsmessig (pro-rata) etter andelens størrelse for sameiets forpliktelser. For rettigheter gjelder samme forholdstall.

Seksjonseierne har ikke forkjøpsrett - innløsningsrett eller oppløsningsrett som de etter norsk rett ellers måtte ha i forhold til de øvrige seksjonseiere.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 2
Formål

Sameiets formål er å sikre fellesinteresser og administrasjonen av hele eiendommen med tilhørende felles anlegg av enhver art m.v.

§ 3
Rett til bruk av seksjon og fellesareal

En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.

Seksjonseieren har eksklusiv bruksrett til to boder. Dessuten har kjøper av seksjonen felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, så som trapper, ganger, samt felles bruksrett til de felles tomteanlegg m/grøntanlegg, veier, fellesanlegg m.v.

Garasjene 1 - 11 leies ut etter ansiennitet til en leie fastsatt av sameiets organer. Ved salg eller noen som helst annen overgang av eierforholdet til seksjonen, unntatt overdragelse til ektefelle/samboer, opphører leieforholdet, og garasjen skal på nytt tilbys seksjonseierne etter ansiennitet.

Videre har seksjonseierne rett til å bruke sameiets fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Fellesareal er de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene. Som fellesareal regnes blant annet trapper, ganger, heiser, tomteanlegg, veier, fellesinnretninger mv.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn, jf. esl. § 25 første ledd.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger saklig grunn.

§ 4

Disposisjon over seksjon

Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jfr. § 1.

Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.

Godkjenning gis ved påtegning av skjøtet. Styret kan gi forretningsfører fullmakt til å gi samtykkepåtegning etter vedtak i styret.

Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at sameiet ikke får dekket utestående fordring på seksjonen/eier ved salg. Totalrestans inklusive renter og omkostninger skal være innbetalt sameiet ved forretningsfører, før godkjenning kan foretas.

Den enkelte seksjonseier har ellers full rettslig råderett over sin seksjon.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av fellesutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 5

Seksjonseierens plikter

Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøte og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.

Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.

Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Styret kan kommunisere med alle seksjonseierne og leierne elektronisk. Det er den enkelte seksjonseiers/leiers ansvar at styret har rett elektronisk adresse. For de som ikke har oppgitt noen elektronisk adresse til styret, vil kommunikasjonen skje pr. post.

§ 6

Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Vedlikehold av bruksenheten påhviler den enkelte seksjonseier. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, gulv, tak, dører og vinduer, innvendige vegger, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, varmtvannsbereder i bolig, vannkraner, servanter og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør. Dette gjelder også ledninger og innretninger som han selv har satt opp.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Seksjonseieren er ansvarlig for vedlikehold av vann, varme og sanitærledninger fra forgreningspunkt på fellesledning og inn i den enkelte bruksenhet. Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke utskifting av sluk.

Reparasjon eller utskifting av rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjon er sameiet ansvarlig for. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter også den indre del av balkongen, det vil si den delen som ikke sees utenfra.

Vedlikeholdsplikten omfatter vedlikehold av andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke og innretninger de selv har satt opp.

Seksjonseieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Alt arbeid som påhviler seksjonseieren, skal utføres i samsvar med de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter. Seksjonseieren er ansvarlig for at dette blir gjort.

Unnlattelse av å foreta det vedlikehold som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper er å anse som mislighold av seksjonseierens forpliktelser overfor boligsameiet.

Seksjonseier har ansvar indre vedlikehold for areal som seksjonseier har enerett til å bruke, som glassveranda.

Rehabilitering av kjøkken og bad skal alltid meldes styret før oppstart, av byggtekniske årsaker.

Tiltak i bærende konstruksjon er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2, og det må søkes av et foretak med ansvarsrett etter § 20-3. I tillegg må seksjonseier ha samtykke fra styret.

Renovasjon av elektriske anlegg skal alltid gjøres i seksjonens eksisterende kabelkanaler, og med utgangspunkt i seksjonens eget sikringssskap. Det er ikke lov å trekke ledninger ved å bore hull i vegg utenfor eget sikringssskap. Kopi av sluttattest fra autorisert elektrikerfirma skal forevises styret.

§ 7

Boligsameiets plikter

Boligsameiet har ansvar for ytre vedlikehold og skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

a) Vedlikeholde og forvalte eiendommen med grøntarealer, beplantninger, veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser og fellesinnretninger av enhver art.

b) Besørge utvendig vedlikehold av sameiets bygninger på eiendommen, herunder vedlikehold av trappeoppganger, ytre inngangsdører, rom til avbenyttelse for samtlige seksjonseiere, samt vedlikehold av felles rør og ledninger.

- c) Sameiet har vedlikeholdsansvar for yttertak på glassverandaer, inngangsdører og dører inn til leilighetene samt utskifting av vinduer og balkongdører
- d) Forvalte garasjeanleggene.

8

Forandringer av seksjonen, antenne, markise m.m.

Seksjonseier må ikke uten godkjenning fra sameiets styre foreta forandringer som gjelder bygningskonstruksjonen og fellesanlegg, som for eksempel rive bærevegger eller flislegge balkong/terrasse. Tilsvarende gjelder tiltak som medfører fasadeendringer, for eksempel utskifting av dører og vinduer, oppsetting av parabol/antenne, markise og varmepumpe eller endring av utvendige farger.

Montering av markise, eller utskifting av duk på markise, skal meldes til styret. Duken skal harmonere i mønster og fargevalg.

§ 9

Fellesutgifter og fellesinntekter

Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.

Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, biloppstillingsplasser, grøntarealer og beplantninger samt vaktmestertjeneste.

Den enkelte seksjonseier skal betale et akontobeløp til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i eierandelens størrelse (sameiebrøk) som fordelingsnøkkel. Fellesutgifter innkreves i henhold til årsbudsjett.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosent) for samtlige eierseksjoner.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenheten, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader.

§ 10

Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Årsmøtet vedtar hvor stort beløp som skal avsettes til dette fond hvert år. Vedlikeholdsfondet skal dekke utskifting av vinduer og dører.

§ 11

Utleie

Utleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn. Som saklig grunn regnes bl.a. at leietaker tidligere har misligholdt sine forpliktelser overfor Knausen Boligsameie.

Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre.

Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

Leietaker og seksjonseier må fylle ut et skjema og signere for at vedtekter og husorden er lest.

§ 12 Mislighold

Hvis en seksjonseier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan vedkommende, med minst seks måneders skriftlig varsel, pålegges å selge seksjonen. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg, jfr. esl § 38.

Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlige oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.

Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten, eller, uten skjellig grunn, til eiendommen forøvrig.

Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de av sameiet vedtatte fellesutgifter.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jfr. esl § 39.

Etter reglene i bestemmelsen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er seksjonseier.

§ 13 Årsmøtet er sameiets øverste organ

Hvert år innen 30. juni, med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel, innkalles skriftlig til ordinært årsmøte. Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 3, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Seksjonseier plikter å informere styret om sin e-post adresse.

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

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med 2/3 flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før siste frist for innlevering av saker.

På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:

1. Konstituering
2. Informasjon fra styret
3. Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
4. Driftsbudsjett
5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
6. Valg av valgkomité på minst 2 medlemmer

7. Eventuell godtgjørelse til styret
8. Andre saker som er nevnt i innkallelsen

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter eierseksjonsloven § 44 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

§ 14

Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede.

§ 15

Årsmøtets myndighet og flertallskrav

På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Tilsvarende gjelder styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon.

Det er anledning til å møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig og datert.

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

Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

Alle vedtak fattes som hovedregel med alminnelig flertall av gitte stemmer.

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

1. Ombygging, påbygging eller endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.
2. Vedtak om omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
3. Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
4. Andre rettslige disposisjoner over den faste eiendom som går utover vanlig forvaltning.
5. Vedtak om samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter.
6. Vedtak om samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum,
7. Vedtektsendringer.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter foregående ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket beslutes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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

1. Begrensninger i den rettslige rådighet over seksjonen.
2. Endring i fordeling av felleskostnader.
3. Endring i fordeling av inntekter av fellesarealer.

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen,
- b) oppløsning av sameiet,
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter,
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.
- e) endring i fordeling av felleskostnader,

§ 16 Styret

Boligsameiet ledes av et styre bestående av leder og 2 styremedlemmer med like mange varamedlemmer. Funksjonstiden for styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.

Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møtelederens stemme utslaget. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

I fellesanliggender representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonsloven § 60.

§ 17 Forretningsfører

Styret ansetter selskapets forretningsfører.

Styret kan delegerer deler av sin kompetanse til å ta beslutninger etter esl. § 58 til forretningsføreren. Forretningsføreren kan bare utøve sin beslutningsmyndighet innenfor rammen av hva som er delegert fra styret.

Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han/hun sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligseksjonseier. Videre fremmer han/hun

overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten.

§ 18 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 19 Sikkerhet/ legalpant

Til sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene og mulige andre forhold har sameiet panterrett i hver seksjon, stor kr 10.000, -. Panteretten har prioritet etter 90% av verditakst, avholdt av takstmann godkjent av Forsikringsrådet og er uten opptrinnsrett. Sameiet plikter å vike prioritet til etter 90 % ved senere verditakster.

Seksjonseierne vedtar forpliktelse til hvert 10 år, første gang 01.05.1986 å medvirke til oppskrivning og tinglysning av den foran nevnte panterett i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks. Utgangspunktet for beregningen av det beløp obligasjonen skal oppskrives med, er indeksen pr. 01.05.1976.

Som sikkerhet for krav som springer ut av sameieforholdet har boligsameiet videre legalpant i den enkelte seksjon tilsvarende 2G til enhver tid (folketrygdens grunnbeløp), jf eierseksjonsloven §25.

§20 Forsikring

Styret plikter å holde sameiets bygningsmasse forsikret på en tilfredsstillende måte.

Seksjonseieren skal betale egenandel ved forsikringskader der sameiets forsikring benyttes på skader som ligger under seksjonseierens vedlikeholdsansvar. Seksjonseieren er i disse tilfellene også ansvarlig for tap som ikke dekkes av sameiets forsikring som følge av helt eller delvis avkorting eller avslag på grunn av seksjonseierens forhold.

Krav på betaling av egenandel dekkes av sameiets legalpanterett, jf. vedtektene § 21.

bestemmelsen her påvirker ikke sameiets rett til å kreve erstatning fra seksjonseieren for øvrig.

§ 21 Tvister

Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens vemeting som rette vemeting.

§ 22
Revisor

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor har møte- og talerett på årsmøtet. Revisor velges av årsmøtet med alminnelig flertall. Revisor tjenestegjør frem til ny revisor er valgt. Lov av 15. januar 1999 nr. 2 om revisjon og revisorer gjelder så langt den passer.

§ 23
Vedtektssendring

Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §28 annet ledd.

§ 24
Oppløsning

Boligsameiet kan ikke oppløses uten etter samtykke av samtlige seksjonseiere.

§ 25
Eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.