

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE 2009

Ordinært sameiermøte i Sameiet Nadderud Vest, avholdes tirsdag 12. mai 2009, kl. 1830 i Bekkestua Ungdomsskole, Falkeveien 14-16, 1357 Bekkestua .

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og en sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn
- E) Godkjenning av dagsorden

2. ÅRSBERETNING FOR 2008

3. A) ÅRSREGNSKAP FOR 2008

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

B) BUDSJETT 2009

Gjennomgang av styrets forslag til budsjett for 2009

4. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Revisor

5. STYRETS FORSLAG

Det er ikke registrert innkomne saker fra seksjonseierne. Styret har fremmet to saker:

- A) Forslag til endring av sameiets husordensregler. Vedtaket krever vanlig flertall. Innkomne forslag er tatt inn i beretningen.
- B) Forslag til endring sameiets vedtekter . Vedtaket krever minst 2/3 av de avgitte stemmene.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- D) Valg av Garasje- og Parkeringsansvarlig for 1 år
- E) Valg av Blokkansvarlig Ø64 for 1 år

Oslo, 02.04. 2009

Styret i Sameiet Nadderud Vest

Terje Andresen /s/

Else-Marie Øien /s/

Anne Helene De Linde /s/

Jostein Urnes /s/

Alexander Røyne /s/

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

ÅRSBERETNING FOR 2008

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET

Leder	Terje Andresen	Øy gardveien 66
Styremedlem	Else-Marie Øien	Øy gardveien 68
Styremedlem	Anne Helene De Linde	Øy gardveien 68
Styremedlem	Jostein Urnes	Øy gardveien 72
Styremedlem	Alexander Røyne	Øy gardveien 70

VARAMEDLEMMER TIL STYRET

Varamedlem	Aud Hesjedal	Øy gardveien 72
------------	--------------	-----------------

ANDRE UTVALG

Garasje- og Parkeringsansvarlig	Sidsel Marlow	Øy gardveien 70
Blokkansvarlig Ø 64	Laila Jansen	Øy gardveien 64

GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Av sameiets 5 styremedlemmer er det 2 kvinner og 3 menn. Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet har ingen ansatte.

FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef Egil Havre, OBOS.

Sameiets revisor er BDO Noraudit Sandvika DA.

SAMEIETS FAKTURAADRESSE

Sameiet Nadderud Vest

v/OBOS Eiendomsforvaltning AS

PB 6668 St. Olavs Plass

0129 OSLO

Besøksadresse:

Hammersborg Torg 1, Oslo.

SAMEIETS FORVALTER

Annveig Ghebreselasie.

E-post: annveig.ghebreselasie@obos.no

EIENDOMMEN

Sameiet består av 60 seksjoner fordelt på 5 blokker.

Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975 488 985.

Sameiet ligger i Bærum kommune og har følgende gårds- og bruksnummer : 19 - 450

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

Sameiet har 25 garasjer og 42 parkeringsplasser i Øygaardveien 64, 66, 68, 70 og 72 beliggende på eiet tomt for utleie i henhold til egne vedtekter. For mer informasjon kontaktes styret.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

FORSIKRING

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 50 100 97. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvaret for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering eller påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse.

Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer som den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til Forsikringsavdelingen i OBOS – tlf 22 86 55 00 – faks 22 86 57 04 – E-post forsikring@obos.no. Oppfølging av forsikringssaker blir gjort av Forsikringsavdelingen i OBOS.

BRANNSIKRINGSUTSTYR

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er tilstede og fungerer.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

KRAFTLEVERANSE TIL SAMEIETS FELLESANLEGG

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Lier E-verk med Hafslund som nettleverandør.

GRØNTAREALET

Utføres av: Hjorthaug Grønt-Vedlikehold

SNEBRØYTING

Utføres av: ISS Landscaping

RENHOLD

Sameiet har en avtale med Økonomiske Løsninger AS som står vask av trappeoppganger og fellesareal. Dette blir som tidligere utført én gang i uken. Nåværende vaskebyrå vasker hver tirsdag. Oppslag om dette henger på tavlen nede i gangen hvor byrået/renholdere daterer og haker av etter utført arbeid.

SAMEIETS LÅN

Sameiet har lån i OBOS. Se balansen og note i regnskapet.

EIENDELER OG GJELD – OMSETNING OG TAKSTER

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører. Så langt forretningsføreren får oppgitt omsetningspriser, blir disse registrert. Forretningsfører kan, på bakgrunn av disse opplysningene, gi antydning om prisnivået for seksjonene.

REHABILITERING HISTORIKK

Følgende arbeider og rehabiliteringer er utført i 2008:

- Rehabilitering av samtlige 5 tak - det største enkeltprosjektet i Sameiet på lang tid.
- Gjerdene som vender ut mot veiene rundt Sameiet er rehabilitert.
- Støpt inn nye rister i inngangspartier i Øygaardveien 70 og 72.
- Deler av grøntarealet er utbedret.
- Samtlige garasjeporter med åpnere er vedlikeholdt.

Følgende arbeider og rehabiliteringer er utført i 2007:

- Graving og drenering Ø72. Dermed er alt arbeide med drenering rundt blokkene slutført
- Tett avløpskum i Ø70 er rensset og gjennomspylt
- Gårdsplassen i Ø70 er utbedret slik at smeltevann og nedbør ledes til kum
- Elektrikerarbeid i samtlige blokker for opplegging av 16 amp.kurs
- Installasjon av varmtvannsberedere i vaskerom i alle blokker
- Innvendig er det malt i området under overlystakene
- Alle parkeringsplasser i Sameiet har blitt oppmerket
- Foran innkjørsel til alle blokkene er det oppmontert skilt som viser privat område og parkering forbudt.
- I forbindelse med den store vannlekkasjen i Ø64 er det utført en masse arbeide. Vi skal forsøke og oppsummere noe:
- For å finne årsaken til vannlekkasjen ble det utført en TV-inspeksjon av soilrør.
- Det ble avdekket en dreneringsskum fra nedløp tak som var tildekket med jord og beplantet. Kummen ble rensset og gjennomspylt
- Soilrør fra taket og ut til dreneringsskum ble rensset og gjennomspylt
- Styret engasjerte et takfirma som foretok inspeksjon av samtlige tak. Det ble videre utarbeidet en tilstandsrapport av takene slik at vi har noe å forholde oss til. Noen strakstiltak av takene ble omgående utført.
- Det er reforhandlet frem ny forsikringsavtale for Sameiet

Arbeider som skal påbegynnes i 2009 blir:

- Rensing av innvendige luftkanaler
- Ny støttemur langs biloppstillingsplass i Øygaardveien 68, og muligens Øygaardveien 72.
- Tilstandsanalyser av fasader.
- Nye skilt i forhold til håndheving av gjesteparkering.
- Flislegging av inngangspartier i Øygaardveien 70 og 72.

TELENOR

Sameiet er tilsluttet samarbeidsavtalen mellom Telenor og OBOS Eiendomsforvaltning om rabattordning for beboere med telefonabonnement i Telenor.

Det gis rabatt på :

- Tellerskritt/trafikk fra fasttelefon

Den enkelte beboer får også rabatt ved bestilling av:

- ADSL, oppringt internett og mobiltelefoni

- Bredbåndstelefoni

- Med 3 typer Telenor-abonnement gis en totalkunderabatt i tillegg til de øvrige rabattene.

KABEL-TV

Canal Digital Kabel TV AS er leverandør av kabel-TV tjenester. Har du spørsmål vedrørende ditt kabel-tv-abonnement, digital-tv eller bredbånd, kan du ringe tlf 06090. Åpningstider hos kundeservice er mandag - fredag 08:00 - 23:00, lørdag 10:00 - 18:00. Søndager er stengt. Oppstår feil på kabelanlegget på søndager, kan dette rapporteres via telefon 06090 også søndager mellom 10:00 og 22:00.

For ytterligere informasjon vises det til www.canaldigital.no

Ingen må gjøre inngrep i kabel-TV anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-TV anlegget.

Hver seksjon innehar 1 stykk HD-dekoder med kort som tilhører Canal Digital og følger seksjonen.

STYRETS ARBEID

Styret har avholdt 12 styremøter, 4 byggemøter og 1 regnskapsmøte samt flere småmøter. Det er ikke avholdt ekstraordinære sameiermøter.

I perioden har styret distribuert ca 6 infoskriv og flere interne oppslag til beboerne.

Styret har tidligere utarbeidet en informasjonsperm som ligger tilgjengelig i hver oppgang.

Permen inneholder oversiktlig informasjon om Sameiet. Styret oppdaterer disse fortløpende.

Det har i 2008 vært utskiftninger i styret, 2 styremedlemmer gikk ut og 2 nye kom inn, samt at vi har fått på plass en "rådgiver". Med et unntak, så har mesteparten av styret relativt kort fartstid i sameiet og styret så det som en stor ressurs å få med en person med stor kompetanse om sameiet vårt.

Vannskade

Mange husker nok fra flere tidligere skriv at vi hadde en meget uheldig episode i Ø64 hvor vann fosset inn i blokken etter ekstreme mengder nedbør. Som nevnt i "Rikets tilstand" 2007 + 2008 og årsrapporten fra 2007, så var dette en sak hvor styret måtte kjempe hardt mot forsikringsselskapet, men som vi til slutt vant.

Styret har brukt mye tid og ressurser i 2008 for å forsikre seg at alt som er mulig å gjøre blir gjort. Til tross for at vannskaden skjedde helt tilbake i juni 2007, så har styret gjennom hele

2008 fulgt denne saken tett. Vi har hatt flere etterkontroller og kan blant annet nevne at Mycoteam 2008 har vært innom og tatt luftprøver i leilighetene og sjekket for fukt i bygningsmassen 2 ganger i. Dette ble sist gjennomført november 2008, men så langt kan vi berolige beboerne med at testene ikke viser noe å bekymre seg for. Selv om testene var positive, så kunne ikke styret slå seg til ro med dette. Vi fikk Polygon til å videoinspisere luftkanalene til de berørte leilighetene, samt rense disse så luftveiene til leilighetene er rene.

Etter alt dette, kunne vi i Styret sammen med Polygon, Mycoteam og IF friskmelde Øygaardveien 64 den 30.januar 2009 – 596 dager etter det voldsomme regnværet.

Økonomi

Økonomien i Sameiet har som nevnt tidligere vært noe anstrengt, først og fremst fordi det har vært nødvendig å gjennomføre mange vedlikeholdsprosjekter de siste årene. 2007 var et år med færre vedlikeholdsprosjekter enn på lenge og det gav oss det beste resultatet på flere år.

2008 var ikke like godt økonomisk sett. Først og fremst på bakgrunn av prosjektet med vedlikehold av alle takene som ble finansiert med opptak av lån. På bakgrunn av dette, anser vi at økonomien i Sameiet fremdeles er noe anstrengt og at vi må fortsette å være nøkterne. Styret jobber bevisst og fremtidsrettet slik at vi skal kunne ta de utfordringene som måtte komme. Et viktig ledd i dette arbeidet er å minimalisere kostnader ved å evaluere og reforhandle Sameiets avtaler.

Rundt nyttår fikk vi senest på plass en ny forretningsføreravtale med Obos Eiendomsforvaltning AS der honoraret ble redusert med 11% i forhold til varslet honorar for 2009. Dette er en avtale som ikke bare har bedre økonomiske betingelser for Sameiet men den er også innholdsmessig bedre.

Vi har også erfart økning i leverandørkostnader, blant annet en økning i strømpriser i vinter. Dette ble varslet på forhånd og var medvirkende til at det var helt nødvendig å øke felleskostnadene for å dekke inn de økende utgiftene i 2009.

Fra og med 01.01.2009 ble det derfor bestemt, etter råd fra forretningsfører, at det var nødvendig å øke husleien med 5%. Ved å øke husleien har Sameiet tilnærmet de samme økonomiske midler tilgjengelig til vedlikehold og uforutsette utgifter i 2009 som i 2008.

Dugnad

Sameiet har i alle år basert seg på at beboerne har stilt opp til dugnadsarbeid. Oppslutningen er noe varierende i de forskjellige blokkene, men vi ser en økning i antall deltakere og håper trenden fortsetter.

Det settes opp lister over hvilke arbeidsoppgaver som skal utføres i hver blokk og da kan beboerne skrive sitt navn utenfor de oppgavene de ønsker å utføre. Her vil styre oppfordre alle til å velge riktige oppgaver etter hvor sterk man er til å utføre fysisk arbeid. La de lette oppgavene være til de som ønsker å være med på dugnad, men ikke har helse til de tunge oppgavene.

Styret har sett det nødvendig å kjøpe inn nytt og bedre utstyr for å gjøre dugnadene bedre og mer effektive. Det har blant annet blitt kjøpt inn motorsag, bensindrevet kantklipper og elektrisk hekkesaks som har vist seg å være veldig nyttig. Tilbakemeldingene har vært veldig positive, og Sameiet vil investere i mer utstyr der vi ser det er nødvendig fremover.

Vi i styret ønsker å takke alle som har bidratt til å gjøre eiendommen så fin som den er. Vi håper samtidig at den gode dugnadsånden vil hjelpe til å motivere samt påvirke enda flere sameiere til å delta på dugnadene i 2009.

Tak

Høsten 2007 tok styret kontakt med ProtanTak og fikk utarbeidet en tilstandsrapport av de 5 takene i sameiet. Rapporten viste at tilstanden på de 5 takene var noe variert. Ut fra rapporten bestemte styret at det var nødvendig å gjøre utbedrende tiltak. Tak er noe av det viktigste for en bygning, derfor så vi det som en nødvendighet å rehabilitere nå. Rapporten fra Protan Tak var utgangspunktet da vi gikk ut og hentet inn tilbud fra flere aktører.

Tilbudene styret fikk inn varierte i pris og innhold. Vi så det nødvendig å hente inn en prosjektleder til å lede arbeidet med å vurdere det beste tilbudet med tanke på pris og produkt, samt forhandle frem en kontrakt. Valget falt til slutt på Protan Tak, som hadde et vel så godt produkt som de andre aktørene, og betydelig lavere pris.

Styret ønsket også at prosjektlederen skulle følge opp arbeidet underveis, slik at prosjektet ble korrekt gjennomført etter de normer og regler som finnes for bransjen. I etterkant ser vi at dette var det riktige å gjøre, da styret ikke innehar tilstrekkelig med kompetanse til å følge opp et slikt prosjekt.

Styret anser prosjektet som godt gjennomført, da det holdt seg innenfor tidsplan og den økonomiske rammen som var i tilbudet. Arbeidet var heller ikke sjenerende for beboerne.

Utvendig areal

2008 blitt gjort følgende vedlikehold og utbedringer i Sameiet vårt:

Gjerdene som vender mot veiene rundt Sameiet er rehabilitert. Dette arbeidet har bestått av å bytte deler av nettingen, rette opp skeive gjerdestolper og fikse ødelagte skjøter.

Det har blitt støpt inn nye rister i inngangspartier i Øygaardveien 70 og 72.

Deler av grøntarealet er utbedret. Dette arbeidet innebar å fjerne stubber og røtter som har stukket opp, utvide deler av gresslinjen og sådd mer gress.

Fasader

Fasaderehabilitering må foretas på sikt. Det vil bli gjennomført en tilstandsanalyse av fasader i 2009 for å avdekke et eventuelt behov for rehabilitering.

Drenering

Drenering av alle blokkene er utført i perioden 2005 til 2007.

Innvendig fellesareal

Oppgangspartiene i blokkene er bra, maling av veggene like under glasstakene ble utført i 2007. Varmtvannsberedere har blitt installert i alle vaskerommene sommeren 2007.

REGNSKAPET FOR 2008

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkter om kostnadsutvikling og budsjett for 2009.

Sameiets negative egenkapital kr 1 254 876,- skyldes større rehabilitering som er finansiert gjennom opptak av lån. Den negative egenkapitalen skal bygges ned med fremtidige driftsoverskudd.

Årsregnskapet for 2008 er satt opp under denne forutsetningen. Det bekreftes herved at forutsetningen om fortsatt drift er til stede.

RESULTAT

Regnskapet er gjort opp med et negativt årsresultat på kr 212 329,-
Det foreslåes at årsresultatet dekkes opp av tidligere oppspart egenkapital.

INNTEKTER

Inntektene i 2008 var til sammen kr 1 849 264,- mot budsjettert med kr 1 822 000,-

KOSTNADER

Driftskostnadene i 2008 var på kr 1 944 435,- mot budsjettert med kr 1 349 000,-.

Drift og vedlikehold ble budsjettert med kr 357 000,-, mens regnskapet viser kr 989 666,-.
Hovedårsaken til avviket var rehabilitering av tak.

Revisors honorar for regnskapsåret 2008 er for revidering av selskapets regnskap og formuesforvaltning. Revisjonshonoraret fremkommer som egen post i resultatregnskapet.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2008 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOSTNADSUTVIKLING 2009

Rentesatsene i OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. den 26.01.2009:

Renter på driftskonto :	0,10%
Renter på sparekonto:	4,60% under 0,5 millioner
	4,70% mellom 0,5 millioner og 2 millioner
	5.00% over 2 millioner

STRØMPRISENE

Den totale strømprisen til en forbruker består av tre komponenter:

Kraftpris som dekker kostnadene ved å produsere og selge den elektriske kraften utgjør ca. 44% av total strømpris (betales til kraftleverandør).

Nettleie for transport av den elektriske kraften utgjør ca. 22% av total strømpris (betales til nettselskapet).

Statlige avgifter dvs. forbrukeravgift, avgift til Energifondet og merverdiavgift utgjør ca. 34% av total strømpris.

Strømprisen i Norge varierer med årstidene. Normalt stiger den i vinterhalvåret og reduseres i sommerhalvåret. Dette og andre faktorer som påvirker kraftprisene gjør det vanskelig å spå utviklingen i strømprisene

FORSIKRING

Bygningsforsikringen øker fra 2008 til 2009 med ca. 9,3%. Dette skyldes at indeksen som reflekterer prisoppgangen på håndverkstjenester har økt tilsvarende. Denne indeksøkningen er lik for alle forsikringsselskaper. Ut over dette foretar forsikringsselskapene individuell prisjustering med bakgrunn i sameiets egen skadesituasjon.

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgiften øker med 3,5% og renovasjonsavgiften øker med 4,6%.

ØVRIGE KOSTNADER

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2009 (Budsjett)

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2009. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av resultatregnskapet. (Budsjett 2009.)

Oversikten er basert på 5% økning av felleskostnader fra 01.01.2009. Dette ble varslet seksjonseierne i eget skriv i desember 2008.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 424 000,- til vedlikehold som omfatter blant annet rensing av luftkanaler, tilstandsanalyse av fasadene og rehabilitering av støttemur.

Oversikten gir et forventet årsresultat på cirka kr 436 500,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 02.04. 2009

I styret for Sameiet Nadderud Vest

Terje Andresen /s/

Else-Marie Øien /s/

Anne Helene De Linde /s/

Jostein Urnes /s/

Alexander Røyne /s/



BDO Noraudit Sandvika DA
Revisjonsselskap

Hamangskogen 60, Sandvika
Postboks 455, NO-1902 Sandvika
Telefon: 67 80 83 80
Telefax: 67 80 83 10
Internett: www.bdonoraudit.no
E-post: sandvika@bdonoraudit.no
Bankgiro: 2324.05.04170
Org.-/Revisomr. NO 984 098 243

Til årsmøtet i

Sameiet Nadderud Vest

REVISJONSBERETNING FOR 2008

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Nadderud Vest for regnskapsåret 2008, som viser et underskudd på kr. 212 329,-. Vi har revidert opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetning om fortsatt drift. Årsregnskapet består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger. Regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge er anvendt ved utarbeidelsen av regnskapet. Årsregnskapet og årsberetningen er avgitt av sameiets styre. Vår oppgave er å uttale oss om årsregnskapet og øvrige forhold i henhold til revisorlovens krav.

Vi har utført revisjonen i samsvar med lov og god revisjonsskikk i Norge, herunder revisjonsstandarder vedtatt av Den norske Revisorforening. Revisjonsstandardene krever at vi planlegger og utfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon. Revisjon omfatter kontroll av utvalgte deler av materialet som underbygger informasjonen i årsregnskapet, vurdering av de benyttede regnskapsprinsipper og vesentlige regnskapsestimater, samt vurdering av innholdet i og presentasjonen av årsregnskapet. I den grad det følger av god revisjonsskikk, omfatter revisjon også en gjennomgåelse av sameiets formuesforvaltning og regnskaps- og intern kontrollsystemer. Vi mener at vår revisjon gir et forsvarlig grunnlag for vår uttalelse.

Vi mener at

- årsregnskapet er avgitt i samsvar med lov, forskrifter og sameiets formål og gir et rettvise bilde av sameiets økonomiske stilling 31. desember 2008 og for resultatet i regnskapsåret i overensstemmelse med god regnskapsskikk i Norge.
- ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.
- opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetning om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at sameiets egenkapital er tapt. Vi viser til nærmere omtale i årsberetningen.

Sandvika, 2. april 2009

BDO Noraudit Sandvika DA

Sturla Olsen

Statsautorisert revisor

1053 - SAMEIET NADDERUD VEST**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2008	Regnskap 2007	Budsjett 2008	Budsjett 2009
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 848 084	1 764 483	1 822 000	1 943 500
Innbetalinger		0	210 000	0	0
Andre inntekter	3	1 180	463	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 849 264	1 974 946	1 822 000	1 943 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 062	-7 050	-7 000	-8 500
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-60 000
Avskrivninger		-3 000	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-7 000	-7 000	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-84 620	-81 520	-85 000	-80 000
Konsulenthonorar	7	-36 375	-2 531	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-989 666	-309 079	-357 000	-424 000
Forsikringer		-90 402	-104 666	-114 000	-100 000
Kommunale avgifter	9	-283 950	-283 388	-300 000	-290 000
Energi/ fyring	10	-22 102	-17 822	-25 000	-31 000
Kabel- / TV-anlegg		-141 570	-90 645	-135 000	-150 000
Andre driftskostnader	11	-228 688	-229 390	-259 000	-257 500
SUM DRIFTSKOSTN.		-1 944 435	-1 183 091	-1 349 000	-1 418 000
DRIFTSRESULTAT:		-95 171	791 855	473 000	525 500
FINANSINNEKTEK/ KOSTNAD:					
Finansinntekter	12	42 776	8 422	3 000	43 000
Finanskostnader	13	-159 934	-117 138	-118 000	-132 000
RES. FINANSINNT/KOSTN.		-117 158	-108 716	-115 000	-89 000
ÅRSRESULTAT		-212 329	683 139	358 000	436 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			683 139		
Fra opptjent egenkapital		-212 329			

1053 - SAMEIET NADDERUD VEST**BALANSE**

	Note	2008	2007
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	282 367	282 367
Varige driftsmidler		27 000	30 000
SUM ANLEGGSMIDLER		309 367	312 367
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader		11 850	2 425
Kortsiktige fordringer	15	1 015	1 018
Håndkasse		3 194	5 601
Driftskonto i OBOS		493 250	611 588
Sparekonto i OBOS		755 129	78 252
SUM OMLØPSMIDLER		1 264 438	698 884
SUM EIENDELER		1 573 805	1 011 252
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		-1 254 876	-1 042 547
SUM EGENKAPITAL		-1 254 876	-1 042 547
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pant- og gjeldsbrevlån	16	2 588 922	1 819 646
Annen langsiktig gjeld	17	76 500	76 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 665 422	1 896 146
KORTSIKTIG GJELD			
Forskudd felleskostnader		79 084	76 021
Leverandørgjeld		13 013	13 004
Skyldig offentlig myndigheter	18	7 062	7 050
Annen kortsiktig gjeld	19	64 101	61 578
SUM KORTSIKTIG GJELD		163 260	157 653
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 573 805	1 011 252
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 31.12.2008/02.04.2009

STYRET FOR SAMEIET NADDERUD VEST

Terje Andresen /s

Else-Marie Øien /s

Anne Helene DeLinde /s

Jostein Urnes /s

Alexander Røyne /s

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i små foretak. Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Parkeringsleie	14 471
Garasjeleie	19 993
Felleskostnader	1 738 080
Trappevask	75 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 848 084

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigerings av utgåtte leieforhold	790
Tilbakebetalt Centrum Eiendomsbettyrelse as	390
SUM ANDRE INNTEKTER	1 180

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 062
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 062

Det har ikke vært noen ansatte i selskapet gjennom året.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2008/2009, og er på kr	-50 000
I tillegg har styret fått dekket mat styremøte for kr 2 223 jf. note 11	
Telefonutgifter til styret er på kr. 2 361	

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er på kr	-7 000
og er i sin helhet knyttet til revisjon.	

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulenthonorarer	-36 375
SUM KONSULENTHONORAR	-36 375

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Protan Tak	-889 488
SUM STØRRE BYGNMESSIGE VEDLIKEHOLD	-889 488
Drift/vedlikehold bygninger	-31 744
Drift/vedlikehold VVS	-9 325
Drift/vedlikehold elektro	-4 564
Drift /vedlikehold utvendig anl.	-38 266
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 433
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 848
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-989 666

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-283 950
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-283 950

NOTE: 10**ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-22 102
SUM ENERGI / FYRING	-22 102

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 731
Verktøy og redskaper	-7 668
Driftsmateriell	-319
Renhold ved firmaer	-58 124
Snørydding/gressklipping	-120 694
Kontor- og datarekvisita	-1 519
Kopieringsmaterieill	-2 302
Trykksaker	-1 373
Møter, kurs, oppdateringer mv	-2 583
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 223
Andre kontorkostnader	-635
Telefon/bredbånd	-2 361
Porto	-4 087
Vedlikehold biler/maskiner osv	-114
Bilgodtgjørelse	-515
Reisekostnader	-25
Gaver	-1 083
Bank og kortgebyr giro fellesutgifter	-6 646
Velferdskostnader	-1 462
Konstaterte tap	-225
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-228 688

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	15 331
Renter bank	26 877
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	568
SUM FINANSINNTEKTER	42 776

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

OBOS Pantegjeldsrenter	-133 890
OBOS Pantegjeldsrenter	-23 564
Etableringsgebyr	-2 000
Omkostninger	-480
SUM FINANSKOSTNADER	-159 934

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2005	282 367
Oppskrevet 2008	0
Oppskrevet 2008	0
SUM BYGNINGER	282 367

Gnr.19/ Bnr.450

Boligbygg anses ikke å ha begrenset økonomisk levetid og er derfor ikke avskrevet.

NOTE: 15**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode Lier E-verk	1 015
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 015

NOTE: 16**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS

Renter 31.12.08: 7,95%, løpetid 15 år

Opprinnelig 2000	Blanco	-2 899 000
Nedbetalt tidligere		1 130 354
Nedbetalt i år		124 988
		-1 643 658

OBOS

Renter 31.12.08: 7,95% løpetid 5 år

Opprinnelig 2008	Blanco	-1 000 000
Nedbetalt i år		45 736
		-945 264

SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-2 588 922
-----------------------------------	-------------------

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Garasjeinnskudd (opprinnelig)	-76 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-76 500

NOTE: 18**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 062
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-7 062

NOTE: 19**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uoppgjort skade	-14 100
Avsatt styrehonorar	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-64 100

Sak 5A Styrets forslag til endring av husordensreglene.

I husordensreglene punkt 1 legges følgende setninger til på slutten:

"Skilt med tidsbegrenset parkering for besøkende vil bli satt opp og styret har inngått en juridisk godkjent avtale med Bærum Kranservice AS om borttauing av biler".

I husordensreglene punkt 5 tas følgende setning ut:

"Katt- og /eller hundeeiere må sørge for at dyrene ikke på noen måte blir til sjenanse".

Et helt nytt punkt 6 settes inn med følgende tekst:

"Husdyreiere må sørge for at dyrene ikke på noen måte blir til sjenanse. Eiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg i og rundt inngangspartiet. Hundeeiere i Sameiet skal benytte pose. Gressplenene skal ikke benyttes til hundetoalett.

Dyrehold i kjeller, boder og i fellesarealet er **strengt forbudt**."

De etterfølgende punkter får derfor annet nummerering:

6 blir til da punkt 7, 7 blir 8, 8 blir 9, 9 blir 10, 10 blir 11, 11 blir 12, 12 blir 13 og 13 blir 14.

Forslag til nytt punkt i sameiets husordensregler:

Punkt 14

Årlige opprydninger i fellesarealene, inne og ute utføres på dugnad. Det er dugnad to ganger i året, vår og høst. Sameierne oppfordres til å delta aktivt for fellesskapet.

Sameiere som uteblir fra dugnad som er varslet senest 1 uke i forveien, oppfordres til å bidra med et beløp stort kr 500. Beløpet disponeres av den aktuelle blokk til forskjønnelse av sitt eget område.

Forslagene krever alminnelig flertall på sameiermøtet.

Sameiets gjeldende husordensregler:
Husordensregler for Sameiet Nadderud Vest

Av 19.11.1998 med revidering 16.10.02, 21.04.04, 20.04.2005,26.04.2006, 19.04.2007 og 17.04.08.

Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt. Meningen med reglene er å gi generelle normer. Ut over dette vil det stå til hver enkelt sameier å gjøre forholdet i blokkene så hyggelig og trivelig som mulig. - Husk at vennlighet og vanlig høfligheter det beste grunnlaget for at vi skal trives.

Punkt 1

Barnevogner, ski, kjelker og sykler henvises til det store rommet i kjelleren, og benytt den direkte kjellerinngangen. Sørg for at slike ting ikke opptar plassen ved hovedinngangen og i trappeoppgangen. Parkering av biler på gårdsplassen kan kun skje på de steder som er fastsatt av styret i samråd med de respektive blokker. Vennligst vær oppmerksom på dette også når det gjelder besøkende biler.

Punkt 2

Langtidslagring i kjelleren er ikke tillatt!

Kjelleren, vårt fellesareal, skal ikke være lagringsplass for det som du har tenkt å kvitte deg med. Saker og ting skal bare ha korte opphold i våre fellesrom. Dersom du trenger noe mer tid mens du f.eks. pusser opp, skal tingene merkes med navn og dato for avhenting. Lagring utover 30 dager må avtales med styret. Sameiet forbeholder seg retten til å fjerne ting for eiers regning dersom fristene ikke overholdes.

Punkt 3

Risting av tøy må ikke foregå i trappeoppgangene, og ta alltid hensyn når De har tøy på balkongen til lufting. Rist ikke Deres matter fra balkongen. Det kan muligens være praktisk for Dem, men lite behagelig for Deres naboer.

Punkt 4

Ytterdørene (både hoveddøren og kjellerdøren) skal holdes lukket. Slipp ikke inn fremmede som ringer på porttelefonen for å levere reklame eller selge lodder.

Punkt 5

Trappeoppgangene er ingen lekeplass for barn. Generelt skal det være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00. Når man har selskap, bør hver enkelt ta hensyn til sine naboer som gjerne vil sove. Hvis alle viser godvilje, slipper vi sinte fjes og banking i veggene. Sørg for at radioen Deres ikke durer, det er jo mulig at naboen foretrekker et annet program. De som spiller et eller annet instrument bør innstille virksomheten senest kl. 22.00 Eventuell musikkundervisning settes ikke i gang uten at Deres naboer har gitt sin godkjennelse. Katt- og/eller hundeeiere må sørge for at dyrene ikke på noen måte blir til sjenanse. Skal man ha større selskaper/ sosiale lag som kan støye for naboer og /eller overskride tiden for husro, må dette varsles med oppslag på forhånd. Styret påpeker at man likevel må vise hensyn overfor andre beboere.

Punkt 6

Avfall skal pakkes godt inn før det legges i søppelsekkene i søppelrommet. Spesialavfall som maling og elektrisk utstyr skal fjernes av den enkelte. Beboerne er forpliktet til å bære ut sekkene med returpapir og papp samt samlesekkene for hard og myk plastemballasje på nærmere angitte dager på anvist sted (utenfor gjerdet).

Plastposer med søppel skal ikke settes utenfor dører eller andre steder i oppgangen. Søppel må oppbevares i egen leilighet til det kan bringes i søppelrommet i kjelleren. Skotøy etc. skal ikke oppbevares i fellesareal eller foran inngangsdør. Hvis De er spesiell venn med småfuglene, så bruk fuglebrett utenfor vinduet. Kast ikke smuler, osteskorper o. lign. ut på bakken. Det samler bare rotter og mus.

Punkt 7

Tørkeplassen skal brukes til tørk av vask, og til lufting av tøy og matter. Man banker selvsagt ikke sine tepper når naboen har tøy hengende til tørk. Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager og ikke etter kl. 17.00 før nevnte dager. Det er ikke tillatt å trekke snorer for tørking av vask fra balkongen eller vinduer, hverken faste snorer eller trekkbare snorer med talje.

Punkt 8

Alle rom i leiligheten skal holdes såpass oppvarmet at vannledningene ikke kan fryse. Vær obs. på dette hvis De reiser bort. La aldri en kran stå åpen når De forlater rommet. I toalettet må det bare brukes toalettpapir. Pass på at avløpsrørene i kjøkken og bad ikke blir tette. Hvis det inntreer noe galt med en vannledning, så skru snarest mulig av hovedkranen, ring nærmeste rørlegger, og varsle naboene om at vannet er borte, og at man skrur av strømmen på varmtvannsbeholderne. Staking av vasker og avløp besørgeres av sameiere.

Punkt 9

Ved oppussing av seksjonen eller anskaffelser som trenger tilpassning, må dette foregå på en forsvarlig måte innenfor seksjonens areal. Fellesarealet som oppgang og kjeller kan ikke benyttes til saging av materialer, kapping av rør eller sementblanding, og fellesarealet skal helt klart ikke utsettes for nedstøving. Den enkelte sameier er ansvarlig for at påbudet blir etterfulgt når en håndverker blir engasjert. Skal man utføre større støyende vedlikehold/oppussing i leilighetene, skal naboer varsles med oppslag på forhånd.

Punkt 10

Vasking av trapper, inngang og søppelrom utføres av eksternt firma.

Punkt 11

Utlufting av leilighetene må ikke foregå ut mot trappeoppgangene. Det er ikke sikkert at naboene settes pris på matlukten fra Deres middag.

Punkt 12

Tvil om fortolkningen av disse regler avgjøres av styret. Hvis det oppstår nabo tvister som ikke lar seg løse ad forhandlingenes vei partene i mellom, står styret til disposisjon som meglingsmann.

Styret har villet holde husordensreglene i en liberal tone og form. Forbudene og reglene er langt færre enn i andre sameier med blokker. Det er imidlertid vårt håp at den liberale tone vil inspirere hver enkelt til å holde fast på den hyggelige omgangstone som hittil har preget forholdene i Sameiet Nadderud Vest.

SAK 5B Styrets forslag til endring av sameiets vedtekter

Forslag til ny underparagraf i sameiets vedtekter:

§ 7 C Tidsbegrenset parkering for besøkende til Sameiet Nadderud Vest

Gjesteparkering på anviste plasser har en maksimumstid på 48 timer. Overtredelse medfører borttauing for eiers regning og risiko. Utover maksimumstiden kan man parkere kun med særskilt tillatelse fra Sameiets styre.

Følgende paragraf i vedtektene foreslåes fjernet:

§ 5 Dugnadsarbeid

Årlige opprydninger i kjellere og utearealer, som i alle år har vært utført som dugnad, er samtlige sameieres ansvar. Det er dugnad to ganger i året, vår og høst. Sameierne oppfordres til å delta aktivt for fellesskapet.

Sameiere som uteblir fra dugnad som er varslet 1 uke i forveien, oppfordres til å betale et beløp, stort kr 200,- pr. dugnad. Beløpet som på denne måten kommer inn, disponeres av den aktuelle blokk til forskjønnelse av området.

Følgende avsnitt i § 7 A i sameiets vedtekter foreslåes fjernet:

De fleste leietakere fikk i 1999 installert automatisk portåpner. Avskrivningsbeløpet for portåpnere er prosentberegnet (10% per år fra 01.01.1999) frem til avvikling i desember 2008. Avskrivningsbeløpet for den aktuelle måneden leiekontrakten inngås eventuelt sies opp innbetales til styret/evt. refunderes.

Forslagene krever minst 2/3 av de avgitte stemmer på sameiermøtet.

Gjeldende vedtekter for Sameiet Nadderud Vest

Vedtatt i sameiermøte den 23.11.1983, endret 19.11.98, 23.04.02, 23.04.03, 21.04.04, 20.04.05, 26.04 2006 og 17.04.08

medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål.

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. gnr. 19, bnr. 450 i Bærum kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett.

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

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

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

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

§ 3 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Som sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelse overfor sameiet forbeholder sameiet seg panterrett i den enkelte seksjon med kr. 15.000,-. Panteretten skal ha prioritet etter 80 % av verditakst og skal være uten opptrinnsrett.

§ 4 Vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. For garasjene gjelder tilsvarende så langt det passer.

Ved oppussing av seksjonen eller anskaffelser som trenger tilpassning, må dette foregå på en forsvarlig måte innenfor seksjonens areal. Fellesarealet som oppgang og kjeller kan ikke benyttes til saging av materialer, kapping av rør eller sementblanding og

fellesarealet skal helt klart ikke utsettes for nedstøving. Den enkelte sameier er ansvarlig for at påbudet blir etterfulgt når en håndverker blir engasjert.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 5 Dugnadsarbeid

Årlige opprydninger i kjellere og utearealer, som i alle år har vært utført som dugnad, er samtlige sameieres ansvar. Det er dugnad to ganger i året, vår og høst. Sameierne oppfordres til å delta aktivt for fellesskapet.

Sameiere som uteblir fra dugnad som er varslet 1 uke i forveien, oppfordres til å betale et beløp, stort kr 200,- pr. dugnad. Beløpet som på denne måten kommer inn, disponeres av den aktuelle blokk til forskjønnelse av området.

§ 6 Registrering av sameiere og utleie av seksjon.

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering og godkjenning.

Ved utleie av seksjon skal styret og forretningsfører ha opplysning om:

- Navn på leietaker og utleieperiode.
- Ajourholdt adresse – og eventuelt kontaktperson – for seksjonseier i utleietiden.

Leietakere vil ha de samme forpliktelser overfor Sameiet som de øvrige beboere.

§ 7 A Utleie og bruk av garasjer

Sameiet disponerer 5 doble og 15 enkle garasjer som leies ut kun til sameiere. For hver garasje er det utarbeidet et eget avtaleformular der det ut/innkvitteres for innskudd og evt. automatisk portåpner. Hver garasje har eget kjenningnummer som refererer seg til adresse, type og plassering. Formularet ble tatt i bruk fra og med juli 2002.

Garasjene forutsettes brukt til bil.

Sameier som inngår leieavtale benytter garasjen til egen bil.

I tillegg til leien betales et innskudd som for tiden er kr 11.500,- for enkel og kr 10.100,- for ½ dobbel.

Leien av enkelgarasjer er p.t. kr 450,- pr. halvår og for en ½ dobbel p.t. 350,- pr. halvår. Årsmøtet har anledning til å justere innskuddet hvert annet år.

Leietakere som av en eller annen grunn ikke lenger eier eller disponerer bil, skal overdra garasjen til styret mot tilbakebetaling av innskuddet.

De fleste leietakere fikk i 1999 installert automatisk portåpner.

Avskrivningsbeløpet for portåpner er prosentberegnet (10% per år fra 01.01.1999) frem til avvikling i desember 2008. Avskrivningsbeløpet for den aktuelle måneden leiekontrakten inngås eventuelt sies opp innbetales til styret/evt. refunderes.

Portåpneren er en liten mikroprosessor og går på batteri. Batteriet må fra tid til annet skiftes. Siden portåpneren går i "arv" fra leietaker til leietaker må man regne med at slitasje oppstår. Sameiet står ikke ansvarlig for slitasjen.

Tildeling av garasjer skjer etter ansiennitet. Sameiere som ønsker garasje melder fra til styret, som fører liste over interessenter.

Ved eierskifte av seksjon går garasjen tilbake til Sameiet.

Ved utleie av seksjon, kan løpende leieforhold til garasje følge seksjonen i inntil 2 år. (Med utleie menes også leieforhold barn/foreldre.)

Garasjen overtas som den står. Leietaker står ansvarlig for løpende vedlikehold i henhold til Eierseksjonsloven §20.

Det er 1 måneds gjensidig oppsigelse. Innskuddet på garasjen utbetales med fradrag av ubetalt og/eller forfalt leie, samt ved synlig mangelfullt vedlikehold.

Hvis sameier, til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder leieforholdet, kan styret pålegge omgående utflytting.

I leieperioden er leietaker selv erstatningspliktig om portåpneren er skadet/defekt og nøkler skulle mangle/være forlagt. Skulle en slik situasjon oppstå må leietaker selv besørge anskaffelse av ny portåpner og evt. installasjon av ny nødåpnernøkkel.

Ved fraflytting av garasje med automatisk portåpner, returneres nøkler til dørvrider, nødåpner og portåpner til Sameiet.

§ 7 B Utleie av parkeringsplass med og uten motorvarmer

Sameiet disponerer et ulikt antall parkeringsplasser foran hver blokk med og uten strømuttak for motorvarmer. Noen blokker mangler tilstrekkelig parkeringsplasser til alle. Parkeringsplassene leies kun ut til beboere i Sameiet.

Parkeringsplassene forutsettes brukt til parkering av bil på tydelig oppmerkede felt og ikke foran inngangsparti eller annet sted på gårds plassene.

Leietaker har ikke anledning til å låne bort eller leie ut parkeringsplassen til andre for selv å benytte en besøks plass.

En parkeringsplass følger ikke automatisk en seksjon. Tildeling av parkeringsplass skjer etter ansiennitet.

Har en seksjon flere biler kan en ledig plass/besøks plass ikke automatisk brukes til parkering uten styrets tildeling.

Ved både eierskifte og utleie av seksjon går parkeringsplassen tilbake til Sameiet. Ved henvendelse til styret kan eventuelt videreføring av leieforholdet skje om det er ledige plasser og ingen foranstående benytter sin ansiennitet.

Leie betales månedlig og det er 1 måneds gjensidig oppsigelse av parkeringsplassen.

§ 8 Styret

Sameiet skal ha et styre som består av en styreleder og 3-4 styremedlemmer. Det oppnevnes en blokkrepresentant for den/de blokken(e) som ikke har noen representant i styret. Blokkrepresentanten har på innkalling møteplikt overfor styret. Det skal også velges 1varamedlem til styret.

Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall. Styremedlem og vara velges for 2 år. Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Styreleder velges for 2 år. Første gang - og ellers når kontinuitet eller andre forhold tilsier det, velges minst ett styremedlem for et kortere eller lengre tidsrom. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 9 Styrets kompetanse

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

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10 Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

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

§ 11 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

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

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

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 12 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

- * Konstituering.
- * Styrets årsberetning.
- * Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår samt budsjett for kommende år.
- * Valg av styremedlemmer.
- * Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 13 Møteledelse og innkalling

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmeantallet,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 14 Om sameiermøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

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

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

§ 15 Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

Sameiet Nadderud Vest skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§ 16 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

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

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

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

§ 17 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

§ 18 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr lov om eierseksjoner § 27.

§ 19 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan skje etter sameiets standard og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg/oppføring av ildsted o. a. arbeid som skal meldes til bygningsmyndighetene/ Feiermesteren i Asker og Bærum, må godkjennes av styret før

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

Parabolantennener kan ikke settes opp uten skriftlig godkjenning av styret og etter skriftlig søknad. Forutsetning for godkjenning er at parabol ikke må fastmonteres i vegg og at plasseringen ikke må være synlig utenfra. Parabolantenne kan ikke plasseres på taket.

§ 20 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 21 Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

§ 22 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

Valgkomiteens innstilling til valg:

Forslag til valg av styrleder for 1 år
Forslag til valg av styremedlem for 2 år
Forslag til valg av styremedlem for 1 år
Forslag til valg av blokkansvarlig Ø 64 for 1 år

Sidsel Marlow
Eirik Laugerud
Else-Marie Øien
Laila Jansen