

Til seksjonseierne i Formtoppen Sameie

Velkommen til sameiermøte, 18. april 2017 kl. 18.00 i hos Megafun Factory, Skoglistubben 21.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Formtoppen Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Formtoppen Sameie
avholdes 18. april 2017 kl. 18.00 hos Megafun Factory, Skoglistubben 21.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Innbygging av postkassene (Lillian Leknes)
 - B) Kameraovervåkning p-plass (Cecilie Thommessen)
 - C) Lys rundt søppelanlegget (Kari Bakos)
 - D) Feiing av garasjelegget (Kari Bakos)
 - E) Omgjøring av gjesteparkering til utleieplasser (styret)
 - F) Endring husordensreglene (styret)
 - G) Innkjøp av huskestativ (Ole Ivar Sæther)
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 23.03.2017
Styret i Formtoppen Sameie

Andreas Røn

Aina Evensen

Ole-Ivar Sæther på vegne av Amund Pettersen

Martin Raz

Felix Nicolay Prøis Ringsby

ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Røn	Skogblomstveien 88
Styremedlem	Aina Evensen	Idas Vei 125
Styremedlem	Amund Pettersen	Prost Stabels Vei 425
Styremedlem	Martin Raz	Fridtjof Nansens Vei 59
Styremedlem	Felix Nicolay Prøis Ringsby	Skogblomstveien 50
Varamedlem	Arild Hansen	Skogblomstveien 88
Varamedlem	Ole-Ivar Sæther	Skogblomstveien 38

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne. I perioden har Amund Pettersen flyttet fra sameiet og Ole-Ivar Sæther overtok hans oppgaver i styret. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Formtoppen Sameie

Sameiet består av 141 seksjoner.

Formtoppen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 915594433, og ligger i Lørenskog kommune med følgende adresse:

Skogblomstveien 18 - 94

Gårds- og bruksnummer : 106 235

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Formtoppen Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er EY.

Styrets arbeid

Styret har hatt mye å gjøre. Det har blitt gjort flere befaringer av bygningene, fellesarealet og garasjen. Flestparten av disse har blitt gjort på dagtid.

Det har også blitt brukt mye tid på å få utbygger til å utbedre feil og mangler.

Kort oppsummering av styrets arbeid:

- Styret har mottatt, besvart og fulgt opp ca 1000 henvendelser
- Befaringer ved ettårsbefaring av alle hus, garasje og uteområder
- Programmert og solgt garasjeportåpnere
- Solgt nøkler
- Hjulpet beboere med problemer i leiligheter som brannalarmer, lekkasjer og bytte av ventilasjonsfilter
- Endre navn på ringeklokker

Etter sameiermøter, vil det avholdes et beboermøte hvor man kan stille spørsmål til styret.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

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 punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 3 961 783.

Dette er kr 1 217 lavere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av oppstartkapital.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 3 357 988.

Dette er kr 502 012 enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader på kommunale avgifter enn antatt. Dette kan skyldes at vann- og avløpsavgiften er blitt stipulert.

Resultat

Årets resultat på kr 610 308 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 1 395 364.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Formtoppen Sameie.

Lån

Formtoppen Sameie har ikke lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 23.03.2017
Styret i Formtoppen Sameie

Andreas Røn /s/ Aina Evensen /s/ Ole-Ivar Sæther på vegne av Amund Pettersen /s/

Martin Raz /s/

Felix Nicolay Prøis Ringsby /s/

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Formtoppen sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Formtoppen sameie som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i regnskapsoppstillingen ikke er underlagt revisjon.

Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre styret enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig

dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- ▶ identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- ▶ opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll;
- ▶ vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige;
- ▶ konkluderer vi på om styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- ▶ vurderer 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, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav


Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 7. april 2017
ERNST & YOUNG AS



Kjetil Andersen
statsautorisert revisor

Regnskapet er revidert og revisjonsberetningen vil bli delt ut på årsmøte samt lagt ved protokollen.

7342 - FORMTOPPEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 958 278	1 509 848	3 963 000	3 991 000
Innbetalinger		0	71 255	0	0
Andre inntekter	3	3 505	420 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 961 783	2 001 103	3 963 000	3 991 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	0	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	0	-140 000	-140 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	0	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-176 620	-87 155	-180 000	-182 000
Konsulenthonorar	7	-16 915	-7 291	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-206 713	-97 762	-615 000	-580 000
Forsikringer		-168 270	-86 769	-170 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-541 718	-369 628	-900 000	-660 000
Kostnader sameie		0	0	-84 000	-84 000
Energi/fyring	10	-1 053 311	-248 726	-670 000	-850 000
Kabel-/TV-anlegg		-659 472	-190 495	-640 000	-710 000
Andre driftskostnader	11	-367 478	-126 401	-411 000	-377 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 357 988	-1 214 228	-3 860 000	-3 808 000
DRIFTSRESULTAT		603 795	786 875	103 000	183 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 513	1 966	2 000	0
Finanskostnader		0	-3 786	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 513	-1 820	2 000	0
ÅRSRESULTAT		610 308	785 056	105 000	183 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		610 308	785 056		

7342 - FORMTOPPEN SAMEIE**BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 550	14 936
Kundefordringer		0	1 652
Kortsiktige fordringer	13	320 614	269 257
Driftskonto OBOS-banken		885 018	241 091
Skattetrekkkonto OBOS-banken		3	0
Sparekonto OBOS-banken		656 191	651 494
SUM OMLØPSMIDLER		1 866 376	1 178 430
SUM EIENDELER		1 866 376	1 178 430
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 395 364	785 056
SUM EGENKAPITAL		1 395 364	785 056
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 850	77 184
Leverandørgjeld		375 162	293 853
Annen kortsiktig gjeld		0	22 338
SUM KORTSIKTIG GJELD		471 012	393 374
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 866 376	1 178 430
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 23.03.2017,

STYRET I FORMTOPPEN SAMEIE

Andreas Røn /s/

Aina Evensen /s/

Ole-Ivar Sæther på vegne av Amund Pettersen /s/

Martin Raz /s/

Felix Nicolay Prøis Ringsby /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Garasjeleie	224 230
Fjernvarme	619 584
Kontingent velforening	84 000
Felleskostnader	2 389 824
Bredbånd	407 120
Digital-TV	233 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 958 278

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	5
Oppstartskapital	3 500
SUM ANDRE INNETEKTER	3 505

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 438
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 478
SUM KONSULENTHONORAR	-16 915

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-13 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 050
Drift/vedlikehold heisanlegg	-97 901
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 108
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 880
Kostnader dugnader	-1 025
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 713

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-56 688
Renovasjonsavgift	-485 030
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-541 718

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-177 126
Fjernvarme	-876 185
SUM ENERGI / FYRING	-1 053 311

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-7 990
Container	-3 107
Lyspærer og sikringer	-9 462
Vaktmestertjenester	-96 853
Renhold ved firmaer	-159 443
Snørydding/gressklipping	-68 770
Andre fremmede tjenester	-3 802
Kopieringsmateriell	-60
Trykksaker	-3 062
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 214
Andre kontorkostnader	-123
Porto	-9 128
Bank- og kortgebyr	-3 464
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-367 478

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	902
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 700
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	911
SUM FINANSINNTEKTER	6 513

NOTE: 13**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	320 614
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	320 614

SAK 5

- A)** Forslag: Innbygging av postkassene
Kan vi bygge inn postkassene eller finne en annen god løsning for alt papirsøppelet som hoper seg opp der.

Forslagsstiller: Lillian Leknes

Styrets innstilling:

Styret mener at en alternativ løsning på problemet med papirsøppel, kan være å informere alle beboere med "Ja takk til reklame"-merke på postkassene sine om å ta med all post, også reklame, inn i leiligheten, eller å snu merket, slik at de unngår å få reklame levert.

- B)** Forslag: Kameraovervåking p-plass
Installere kameraovervåking i parkeringsgarasje for å forebygge tyveri og hærværk.

Forslagsstiller: Cecilie Thommessen

Saksinformasjon:

Det har vært flere episoder med innbrudd i boder og biler det siste året. Det har også flere ganger blitt observert ukjente personer som oppholder seg i garasjeanlegget.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget og har innhentet tilbud fra et selskap.

- C)** Forslag: Lys rund søppelanlegget
Mer lys rundt søppelanlegget på kveldstid

Forslagsstiller: Kari Bakos

Saksinformasjon:

Sameiemøtet gir styret fullmakt til å kontakte de to øvrige sameier som vi deler søppelanlegg med for å etablere mer lys der på kveldstid.

Grunnen til dette er at jeg tror det blir kastet mye søppel utenfor kassene pga dårlig lys, man ser ikke det som faller på bakken. Det virker også enklere å hensette større enheter/kolli når man ikke synes så godt i mørket.

Forslag til vedtak:

Styret tar initiativ til å få på plass en slik avtale med de andre sameiene.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget.

D) Forslag: Feiing av garasjelegget
Oftere feiing av garasjelegget

Forslagsstiller: Kari Bakos

Saksinformasjon:

Det har liten hensikt å feie dersom det ikke blir feiet overalt. Ellers vil støvet som befinner seg under bilene bare virvle seg opp og spre seg.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til og bes om å besørge feiing av garasjelegget oftere. Videre bes styret om å varsle i god tid om når feiing skal finne sted slik at alle kan få fjernet bilene sine.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget.

E) Forslag: Omgjøre gjesteparkering til utleieplasser
Omgjøre enkelte av gjesteparkeringsplassene i garasjen til utleieplasser

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Det er flere beboere som har uttrykt at det er stor mangel på garasjeplasser for utleie, samtidig som at garasjekjelleren sjeldent er full.

Forslag til vedtak:

Styret omgjør plassene som er mellom T-010 og T-004 (7 plasser) til utleieplasser som leies ut med 1 år av gangen med mulighet for forlengelse. Leien vil opphøre ved salg eller fremleie av leiligheten. Fremleie av parkeringsplassen er ikke tillatt. Foreslått pris: 1000kr pr mnd.

Plassene vil bli delt ut etter loddtrekning i startfasen. Deretter etter venteliste.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget.

F) Forslag: Endring husordensreglene
Legge til punkt i husordensreglene om bruk av parkeringsplassene i garasjelegget

Forslagsstiller: Styret

Saksinformasjon:

Av hensyn til brannsikkerhet og sjenanse ovenfor andre beboere, er det ønskelig å begrense bruken av garasjeplassene.

Forslag til vedtak:

Følgende punkt blir lagt til i husordensreglene:

Garasjeanlegget skal kun brukes til parkering av motorkjøretøyer. Reparasjon eller utvendig vask av motorkjøretøyer i garasjen eller på parkeringsplasser er ikke tillatt.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget

G) Forslag: Innkjøp av huskestativ
Ønske om huskestativ

Forslagsstiller: Ole Ivar Sæther

Saksinformasjon:

Ønsker med dette å legge inn ønske om å få satt opp ett skikkelig huskestativ på plassen imellom blokkene våre i formtoppen.

Håpet er med dette tillegget til de tingene vi allerede har der at vi får laget en samle plass som er hyggelig for både store og små. På grunn av det relativt begrensede utvalget av uteleker vi har pr. i dag så ender plassen opp med å ikke bli brukt.

Forslag til vedtak:

Sette opp huskestativ i bakgården for bedre utnyttelsen av plassen.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget dersom det får flertall på sameriermøtet.

Orientering om sameiets drift

Styret

Se Formtoppen Sameies hjemmeside på www.formtoppen.no for ytterligere informasjon.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten er satt bort til Gårdspass as og som ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

Parkering

Sameiet har gjesteparkeringsplasser som kan benyttes med utlevert parkeringsbevis. Styret vurderer mulighetene for å leie ut noen av gjesteparkeringsplassene til beboere i sameiet.

Nøkler/skilt

Endring av navn på ringeklokke og bestilling av nøkler kan gjøres hos styret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 2421445. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

VEDTEKTER for Formtoppen Sameie

fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31

§ 1

Eiendommen - formål

Formtoppen Sameie er et eierseksjonssameie i eiendommen på gnr. 106, bnr. 235 i Lørenskog kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 29.05.2015 (vedlegg 1), med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 140 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig") og 1 næringsseksjon bestående av 15 p-plasser.

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og mark- og takterrasser og evt tilleggsareal i grunn.

For næringsseksjonen er det fastsatt en vektet sameiebrøk, basert på 25% av ca. sum areal for p-plasser som inngår i næringsseksjonen som hoveddel med tilleggsdeler

§ 3

Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 4

Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Ledning, rør og lignende 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.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. boligseksjon.

For hver parkeringsplass i garasjeanlegget (med medfølgende kjøre- og adkomstareal og tekniske anlegg tilknyttet parkeringsarealet) som næringsseksjonen, sameiet eller seksjonseiere disponerer skal det, betales like stor utgiftsbidrag.

Den enkelte rettighetshaver til p-plass i sameiet (herunder de ideelle eiere i næringsseksjonen) skal dekke sin andel av kostnader forbundet med innvendig drift, vedlikehold og renhold av p-kjeller med kjøre- og adkomstareal, porter, dører og tekniske anlegg m.v. som kan tilknyttes parkeringsarealet.

Næringsseksjon 141 skal kun dekke kostnader knyttet av drift og vedlikehold av p-kjeller slik det er angitt over, § 7 3.ledd og 4. ledd, og eventuelle særskilte administrasjonskostnader Formtoppen Sameie har knyttet til forvaltning av seksjon 141, jfr § 20 2. ledd.

Kostnader forbundet sameiets medlemskap i Lørenskog Stasjonsby Driftsforening for Park og Skog fordeles med lik andel pr boligseksjon.

Kostnader til boligseksjonenes forbruk av fjernvarme (oppvarming/tapp vann), vil bli fordelt etter sameiebrøk. Dersom /utbygger sameiet installerer individuelle energimålere skal kostnader til oppvarming og varmt tappevann til den enkelte bruksenhet betales etter målt forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet.

§ 8

Den enkelte sameiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med kårmer.

Sameieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Sameieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Sameieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager sameieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter sameieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige sameieren.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på sameierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de sameierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10

Utbedringsansvar og erstatning

Fører en sameiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen sameiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av sameier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte sameier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte sameiere kan kreve erstatning for tap som følger av at sameieren misligholder sine plikter, etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to til fire medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

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. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrede personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære sameiermøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angir de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende 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.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Sameiermøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse 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, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
- Tiltak som har sammenheng med sameierne's bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,

- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte sameier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19 Generelle plikter

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§ 20

Generelle bestemmelser vedr næringsseksjon nr 141

For næringsseksjon nr 141 (15 p-plasser) gjelder egne vedtekter / avtale mellom de ideelle eiere i denne. Selger/utbygger vil fastsette nærmere vedtekter for seksjonen.

Styret Formtoppen sameie skal sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon for næringsseksjon nr 141, med mindre de ideelle eierne i næringsseksjonen velger sitt eget styre for å ivareta dette.

§ 20

Medlemskap Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog

Sameiet har rett og plikt til å være medlem av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog. Sameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Lørenskog Stasjonsbys Driftsforening for Park og Skog fremgår av vedtektene for driftsforeningen.

ooOoo

HUSORDENSREGLER FOR FORMTOPPEN SAMEIE

Vedtatt: eks.ord sameiermøte 05.11.2015
Endret på ordinært sameiermøte 31.03.16

Fellesarealer

1. Gårdsplass, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, svalganger og felles kjellerrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboere slik som kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende.

Svalganger og trappeoppganger må ikke brukes til oppbevaring av gjenstander som hindrer passasje. Dette av hensyn til brannsikkerhet/uhindret rømningsvei og for at utrykningskjøretøy og personell skal komme uhindret frem.

2. Sykler og kjøretøy skal settes på anviste plasser. Sykler skal fjernes fra utendørs sykkelstativ ved første større snøfall på grunn av snørydding.
3. Enhver forurensing av gårdsplassen og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås. Beboerne oppfordres til kildesortering.
4. Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male utvendige flater, sette opp skilt, antenner/parabol, gjerder, levegger eller lignende.

Farge på solskjerming må ikke avvike fra samme farge som veggen, dvs. grå eller oransje, hvis ikke annet er bestemt av styret. Dette gjelder også for innvendig skjerming av balkong.

Hekk eller gjerde på platting i 1. etg bør ikke være høyere enn 70 cm. Gjerde må være godkjent av styret.

5. Garasjeport og felles inngangsdører skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dører til kjellerrom som tavlerom, sykkelparkering og boder.
6. Gjesteparkering i og utenfor garasjen er kun for gjester til sameiet. Parkering kan skje kun på oppmerkede plasser. Håndhevelse av dette kan bli overdratt til ett parkeringsselskap. De til enhver tid gjeldende parkeringsregler blir skiltet på området.
7. Dør til branntropp må ikke holdes åpen. Vinduene i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i regn og blåst. Erstatningsansvar kan oppstå hvis skade inntreffer.
8. Røyking på svalgang er ikke tillatt.

Indre orden

8. Leilighetene kan kun brukes til beboelse. Ved utleie/utlån over tre måneder må styret og forretningsfører få oppgitt navn (i tilfelle brann) på leietagere/lånere.
9. Normalt dyrehold er tillatt. Styret har rett til å nedlegge forbud mot dyrehold i gitte tilfeller.

Lufting av dyr må ikke skje på/ved lekeplasser for barn.
10. Det skal være ro i leiligheten og ellers i bygget mellom kl 22.00 og kl 07.00. Ellers henstilles det til å ta hensyn og holde støynivået nede.

Det skal være ro på fellesområdene mellom kl 22:00 og kl 07:00.
11. Større selskapeligheter som kan skape støy skal varsles andre beboere i god tid på forhånd.

Beboere som har selskap skal påse at sigarettrester, tomgods og andre rester etter selskapet ryddes opp. Det må ikke kastes sneiper eller tomgods ut fra veranda.

Erstatningsansvar vil oppstå dersom skade påføres en annens eiendom, dette gjelder også for gjester, håndverkere og andre som den enkelte beboer har gitt tilgang til leilighet eller innvendig fellesareal.
12. Oppussing av leiligheter skal helst foregå mellom kl. 07.00 og 16.00 på hverdager. Medfører deler av arbeidet ekstra mye støy må dette varsles.
13. Ved vanning i blomsterkasser må det påses at vann ikke renner til naboen under.
14. Grilling med kull på verandaen er forbudt på grunn av brannvern. Grilling med gass eller elektrisk grill er godtatt. Grilling skal avsluttes innen kl 22.00.
15. Det skal ikke oppbevares brannfarlige eller eksplosjonsfarlige stoffer i kjellerboden. Gassbeholdere må ikke oppbevares i kjeller. Veggene må ikke dekkes til slik at innsyn blir hindret. Man ikke må blokkere sprinkler i boden eller henge opp ting i rørene til sprinklene. Dette av brannsikkerhetshensyn.
16. Tap av nøkler eller portåpner skal meldes til styret omgående.

Seksjonseier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av dennes husstand og fremleiere eller andre som blir gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.