

## **Til beboerne i Lommedalstunet Sameie**

Vi ønsker deg velkommen til ordinært sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2012. Styret håper du leser nøye igjennom 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 ditt bomiljø i 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 ordinært sameiermøte 2013

Ordinært sameiermøte i Lommedalstunet Sameie avholdes tirsdag 9. april 2013 kl. 18.00 i Lommedalen Seniorsenter, Skolegata 10, 1350 Lommedalen.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2012

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2012

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET (se side 14)

### 5. INNKOMNE FORSLAG (se side 14-15)

- A) Forlengelse av tak over nedkjørselen (fra styret)
  - B) Flytting av eksisterende lekeplass og innkjøp av leker (fra styret)
  - C) Godkjenning av reviderte vedtekter (fra styret)
  - D) Godkjenning av trivselsregler (fra styret)
  - E) Økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.07.2013 (fra styret)
  - F) Spørsmål om lekeplass/planting av hekk (fra Andreas Rønbeck)
- Innkommne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 2 år
- C) Eventuelt valg av valgkomité

Oslo, 03.03.2013  
Styret i Lommedalstunet Sameie

Sigmund Rinden/s/

Mariann Andresen Ottesen/s/

Jannicke Sørem Torp/s/

## ÅRSBERETNING FOR 2012

### Tillitsvalgte

Siden forrige sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Sigmund Rinden	Slalåmveien 37 M
Styremedlem	Mariann Andresen Ottesen	Kristian Haugs Vei 9
Styremedlem	Jannicke Sørem Torp	Slalåmveien 37 M
Varamedlem	Gry Lie	Slalåmveien 37 M
Varamedlem	Harald Qvist	Glitterudveien 4

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 1 mann. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 33 boligseksjoner og én næringsseksjon.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894897732, ligger i Bærum kommune og har adresse:

Slalåmveien 35  
Slalåmveien 37 A-L  
Slalåmveien 37 M

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer:

97      52

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.

## Styrets arbeid

Det har vært holdt 6 styremøter

En ekstraordinær generalforsamling etter at Erik Øiestad trakk seg som styreleder. Videre ønsket Randi Uhre seg ut av styret.

Det har blitt utviklet ny database for vår hjemmeside, [www.lommedalstunet.no](http://www.lommedalstunet.no), da tidligere styreleder ikke tillot tilgang for videreutvikling av eksisterende hjemmeside.

Sameiet har mottatt kr. 30.000,- fra E.G. Bygg AS som erstatning av defekte blomsterkasser på felles terrassen i 2. etg. Bygget er overlevert og følgende garantiarbeider er utestående og lovet utbedret i 2013:

- Utskifting av bord hvor malingen har flasket av, er lovet skiftet
- Lekkasje under rampe og ved ventilasjonsanlegg vil bli fulgt opp og utbedring iverksettes.
- Sikring av opphøyd tak på fellesterassen i 2. etg. er tatt opp med eier av bygget for butikken.
- Reparasjon skal utføres på tak over 3. etg. som følge av oppståtte lekkasjer
- Lekkasje av kald luft fra sikringsskap 1. etg påklaget, arbeide er nå utført.
- Etterisolering av vannrør under blokken, (arbeidet er nå utført)

Styreformann Sigmund Rinden har gjort en enestående jobb i forbindelse med opprydding og oppfølging av E.G. Bygg, som har resultert til et godt samarbeid og som igjen har ført til overlevering av bygget.

Følgende informasjon er sendt ut til beboere via mail eller på [www.lommedalstunet.no](http://www.lommedalstunet.no) om:

- Filterskifte for ventilasjonsanlegget til dem som ønsket å få dette utført av servicefirma.
- Videreformidlet informasjon til 4 leiligheter om OSO varmtvannsbeholder for å sjekke produksjonsnummeret som det er sendt ut advarsel på.
- Videreformidling av informasjon om bruk av biopeis

Investeringer/oppgaver som er gjennomført:

- Installert 2 stk plattinger ved hovedinngang til sykkelvask og sykkelparkering
- Innkjøp av sykkelstativer til uteområdet og i garasjeanlegg
- Installert vask for vaktmester i bodområdet
- Beplantning av blomsterkasser på fellesterrasse i 2. etg
- Innkjøp og montering av tromler og vannslanger. Styret måtte erstatte en stjålet trommel.
- Eksternt firma gjennomførte rengjøring og oljet gulvene i svalganger og terrasse i 2. etg
- Etterkontroll av det elektriske anlegget som følge av jordingsfeil
- Innleie av container i forbindelse med vårrengjøringen og jul
- Det er blitt avholdt dugnad i forbindelse med vårrengjøringen.
- Arrangert tenning av juletre 2. desember 2012.
- Ryddet opp i beboeroversikten samt postkasseskilt i postrommet
- Etablert nye informasjonsrutiner via mail og hjemmeside
- Forslag til nye vedtekter og trivselsregler
- Ryddet opp i parkeringsoversikten til OBOS
- Fått tilbake fellesområder som har vært utilgjengelig for fellesskapet i garasjeanlegget
- Skilting og adskillelse fra Rema1000 i form av gjerde
- Oppfølging av diverse reklamasjonsarbeid

## ÅRSREGNSKAPET FOR 2012

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 2013.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2012 er satt opp under denne forutsetning.

### **Inntekter**

Inntektene i 2012 var til sammen kr 995 655.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2012 var på kr 1 171 972.

Posten konsulentonorar viser et negativt avvik i forhold til budsjett på kr 88 921. (Se også note 7.) Dette skyldes i hovedsak kostnader til juridisk bistand i forbindelse med garantiarbeidene overfor E. G. Bygg. For øvrig vises det til info som ble gitt om denne saken på ekstraordinært sameiermøte 5. september 2012.

Det har videre vært ekstra kostnader til vedlikehold og investeringer relatert til: Reingjøring og påføring av olje på svalganger og terrasse i 2.gt., montert plattinger for sykler, innkjøp av syklestativer, beplantning i blomsterkasser, installert vask for vaktmester i kjelleren og innkjøp av diverse annet utstyr. Dessuten ekstra kostnader til etterkontroll av elektrisk anlegg som følge av jordingsfeil samt bortkjøring av søppel som kommunal renovasjonen ikke tar.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 174 949 foreslås overført til egenkapital.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2012 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

**BUDSJETT FOR 2013**

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2013. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

**Kommunale avgifter i Bærum kommune**

Vannavgiften reduseres med 9,1 %, mens avløps- og renovasjonsavgiften blir uendret. Feieravgiften øker med 12,5 %.

**Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med omtrent samme energikostnader som for 2012.

**Forsikring**

Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 5,1 % samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.

**Innskuddsrente i OBOS (pr. 1.1.2013)**

Renter på driftskonto: 0,25 % for alle innskudd  
Renter på sparekonto: 3,30 % for innskudd under kr 500 000  
3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000  
3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**Felleskostnader**

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2013.

Men samtidig er det kommet på plass egen fakturering av parkerings- og garasjeplasser i sameiet fra 01.01.2013.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 03.03.2013

Styret i Lommedalstunet Sameie

Sigmund Rinden/s/

Mariann Andresen Ottesen/s/

Jannicke Sørem Torp/s/



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Lommedalstunet Sameie

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Lommedalstunet Sameie, som viser et underskudd på kr 174 949. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2012, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

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

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utføre revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### *Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Lommedalstunet Sameie per 31. desember 2012, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



**Revisors beretning - 2012 - Lommedalstunet Sameie, side 2***Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold***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 er konsistente med årsregnskapet og er 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 nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 "Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon", mener vi at ledelsen 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, 14. mars 2013

**BDO AS**

Merete Otterstad Sandsnes /s/  
Statsautorisert revisor

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2012	Regnskap 2011	Budsjett 2012	Budsjett 2013
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	965 655	954 267	964 392	1 028 280
Andre inntekter	3	30 000	1 372	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>995 655</b>	<b>955 639</b>	<b>964 392</b>	<b>1 028 280</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-6 781	-6 000	-7 000
Styrehonorar	5	-50 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 416	-4 765	-5 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-68 853	-66 235	-69 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-106 921	-89 439	-18 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-249 278	-98 720	-244 000	-290 000
Forsikringer		-126 696	-117 083	-127 000	-138 000
Kommunale avgifter	9	-105 228	-77 496	-78 000	-100 000
Energi/fyring		-30 671	-52 537	-50 000	-40 000
Kabel-/TV-anlegg		-86 399	-84 590	-87 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-334 461	-265 873	-225 000	-193 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 171 972</b>	<b>-903 519</b>	<b>-949 000</b>	<b>-1026 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-176 317</b>	<b>52 120</b>	<b>15 392</b>	<b>2 280</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 368	1 361	0	0
<b>RES. FINANSINNT./- KOSTNADER</b>		<b>1 368</b>	<b>1 361</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-174 949</b>	<b>53 481</b>	<b>15 392</b>	<b>2 280</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			53 481		
Fra opptjent egenkapital		-174 949			

**BALANSE**

	Note	2012	2011
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader		7 078	0
Kortsiktige fordringer		0	43 010
Driftskonto i OBOS		331 228	561 555
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>338 306</b>	<b>604 565</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>338 306</b>	<b>604 565</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		256 530	431 479
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>256 530</b>	<b>431 479</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		47 793	44 948
Leverandørgjeld		33 983	128 138
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>81 776</b>	<b>173 086</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>338 306</b>	<b>604 565</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 03.03.2013,

STYRET FOR  
LOMMEDALSTUNET SAMEIE

SIGMUND  
RINDEN/s/

MARIANN ANDRESEN OTTESEN/s/

JANNICKE SØREM  
TORP/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.

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. OBOS betaler forskuddstrekk til denne kontoen ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser. Samtidig blir posten avsatt i selskapets balanse. Skattetrekket blir belastet selskapets driftskonto ved terminforfall.

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

Felleskostnader	790 908
Seksjonert lokale	34 872
Kabel-TV	139 875
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>965 655</b>

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

Erstatning blomster/blomsterkasse	30 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>30 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 2011/2012, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 416.

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

Juridisk bistand	-86 250
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 171
Holte Consulting AS	-7 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-106 921</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-130 697
Drift/vedlikehold VVS	-14 556
Drift/vedlikehold elektro	-6 676
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-70 171
Drift/vedlikehold heisanlegg	-23 370
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 808
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-249 278</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-56 403
Renovasjonsavgift	-48 825
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-105 228</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 600
Container	-5 394
Vaktmestertjenester	-295 747
Snørydding/gressklipping	-21 250
Andre fremmede tjenester	-2 037
Kontor- og datarekvisita	-58
Kopieringsmateriell	-161
Trykksaker	-386
Telefon, annet	-2 268
Porto	-3 690
Bank- og kortgebyr	-430
Velferdskostnader	-440
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-334 461</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS	1 267
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	101
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 368</b>

#### **4 GODTGJØRELSE TIL STYRET**

Honoraret til det sittende styret er i budsjettet foreslått satt til totalt kr 50 000.

Imidlertid ønsker medlemmene Mariann Ottesen og Gry Lie og avstå fra å motta sin del av honoraret, som etter fordeling internt i styret ville utgjort til sammen kr 13 333. Det forslås derfor for sameiermøtet å vedta et totalt honorar på **kr 36 667**, som fordeles mellom styreleder Sigmund Rinden og styremedlem Jannicke Torp.

Mariann Ottesen og Gry Lie foreslår samtidig overfor sameiermøtet at beløpet de avstår fra å motta i styrehonorar, blir øremerket utbedring av uteareal.

#### **5 INNKOMNE FORSLAG**

##### **5 A) Forlengelse av tak**

Styret forslår følgende investering i 2013:

Forlengelse av tak over nedkjørselen til garasjeanlegg grunnet problemer med brøyting i nedkjørselen om vinteren.

Budsjett Kr.72.000,-.

##### **5 B) Flytting av eksisterende lekeplass og innkjøp av leker**

Flytte eksisterende lekeplass til plenområdet ved hovedinngang. Budsjettkostnader for årlig kontroll og vedlikehold av lekeplass for å tilfredsstille HMS-kravene, vil bli fremlagt på årsmøtet med angivelse av området for lekeplass. Forutsatt at endret bruk av deler av fellesareal og kostnadene til drift av lekepassen vedtas med 2/3 flertall, foreslås bevilgning til innkjøp av leker.

Budsjett Kr. 30.000,-.

##### **5 C) Godkjenning av reviderte vedtekter (se side 16-21)**

Vedtektene som lå på den opprinnelige hjemmesiden, var en foreløpig utgave. Etter at den nye hjemmesiden er etablert, ligger nye vedtekter på hjemmesiden, men formell godkjenning av sameige foreligger ikke. Vedlagt følger kopi av vedtektene, men teksten vedrørende garasjeplasser og bodområdene er skrevet litt om for å tilpasse teksten mot virkelige forhold. Vedtektene legges frem for godkjennes på årsmøtet.

##### **5 D) Godkjenning av trivselsregler (se side 22-25)**

Nye trivselsregler presenteres på årsmøtet for godkjenning.

### **5 E) Økning av felleskostnadene på 5 % fra 01.07.2013**

For å kunne foreta nødvendige investeringer og bygge opp et vedlikeholdsfond for bygget, foreslås en økning av felleskostnadene på 5 % fra 1. juli 2013.

Etter eierseksjonsloven har styret rett (og plikt) til å fastsette nivået på felleskostnadene. Men denne gangen ønsker styret å legge avgjørelsen om en økning til sameiermøtet, for å bevisstgjøre og involvere eierne i sameiets økonomiplanlegging.

### **5 F) Spørsmål om lekeplass/planting av hekk**

Fra Andreas Rønbeck har det kommet spørsmål om hva skjer med lekeplassen ved siden av sandkassen, og om det ikke bør plantes hekk rundt vårt felles areal for å pynte mer opp.

#### Styrets innstilling:

Vedrørende lekeplassen er dette behandlet under sak 5 B).

Når det gjelder planting av hekk, er styrets anbefaling å plante hekk på dugnad. Det foreslås også dugnad for å male betongveggene rundt søppel-/sykkelboden og veggen mot Gamlevegen.

# VEDTEKTER

## for

### *Lommedalstunet Eierseksjonssameie*

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

#### § 1

##### **NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**

Lommedalstunet eierseksjonssameie (heretter sameiet) har forretnings-kontor i Bærum. Sameiet består av 33 boligseksjoner og 1 næringsseksjon i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 09.02.1979, begjæring om reseksjonering tinglyst 12.03.2004 og begjæring om reseksjonering tinglyst \_\_/\_\_ 2009.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 97 bnr. 52 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 vedtekter 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 seksjonene.

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

Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for at den som til enhver tid driver virksomhet i næringsseksjonen ikke lagrer/oppbevarer noen form for gjenstander på utearealene foran næringsseksjonen. Alle varer skal bringes direkte inn i seksjonen. Videre er eier av næringsseksjonen ansvarlig for å påse at alle motorer, herunder evt. kjøleanlegg, slås av ved av- og pålessing av varer til næringsseksjonen.

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 installasjoner.

#### § 3

##### **FELLESUTGIFTER**

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For seksjoner som disponerer garasje plass fordeles kostnadene pr. plass basert på utgiftene for garasjeanlegget.

Boligseksjonene skal alene dekke kostnader forbundet med heis, trappevask og andre kostnader som direkte og alene er relatert til boligseksjonene.

Næringsseksjonen skal alene dekke alle kostnader som direkte og alene er relatert til næringsseksjonen, herunder kostnader forbundet med egen renovasjon, herunder spesiell rydding og rengjøring av den del av eiendommens utomhusareal som tilstøter næringsseksjonen, rydding og snømåking av egen parkeringsplass.



Dersom det er tvil om kostnaden utelukkende kan knyttes til boligseksjonene eller næringsseksjonen, skal kostnadene fordeles i henhold til første avnitt ovenfor.

De andre sameierne har lovbestemt panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Sameiebrøken er i seksjoneringsbegjæringen fastsatt etter seksjonenes BRA areal uten desimal og uten eventuelle tilleggsareal

Denne bestemmelse kan ikke endres uten særskilt samtykke fra samtlige seksjonseiere

#### **§ 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 er sameiets ansvar til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr er hele sameiets ansvar. Terrasser/balkonger, trappeoppganger, svalganger, inngangsdører og andre arealer som alene benyttes av boligseksjonene er boligseksjonens ansvar. Inngangsdør og andre arealer som kun benyttes av næringsseksjonen er næringsseksjonens ansvar. Dersom det er tvil om slike kostnader utelukkende kan knyttes til boligseksjonene eller næringsseksjonen, skal kostnadene fordeles i henhold til første avnitt ovenfor.

Denne bestemmelse kan ikke endres uten særskilt samtykke fra samtlige seksjonseiere

#### **§ 5**

##### **VEDLIKEHOLDSFOND**

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

#### **§ 6**

##### **REGISTRERING AV SAMEIERE**

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

#### **§ 7**

##### **STYRET**

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av én leder og to andre medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

#### **§ 8**

##### **STYRETS KOMPETANSE**

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

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

I felles anlegg og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representeres styret ved lederen og ett styremedlem og forplikter dem ved sin underskrift. Styret kan gi prokura.

#### **§ 9**

##### **OM STYREMØTET**

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Ett 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.

## **§ 10 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 når minst to sameiere som til sammen 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 tyve 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 det ikke innkalt til sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak fattet på sameiermøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## **§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE**

På det ordinære sameiermøtet skal disse sakene behandles:

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

## **§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING**

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning 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 for mer enn 5% 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

### § 13

#### OM SAMEIERMØTET

I avstemminger i sameiermøtet stemmes og regnes flertall etter sameierbrøken. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem 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 tilstede 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 tilstede på sameiermøtet og har 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 skal holdes tilgjengelig for sameierne.

### § 14

#### REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært sameiermøte.

Sameie skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Styret skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13.mai 1977 nr 35.

### § 15

#### FORRETNINGSFØRER

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

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine 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 forretningsføring gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

### § 16

#### 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.

### § 17

#### 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 tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf lov om eierseksjoner § 27

**§ 18****BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Næringsseksjonen/e har rett til uten godkjenning og sette opp skilt og annen profilering de måtte ha behov for, herunder permanente skilt på betongvegg ved nedkjørsel til garasjekjelleren og på trappetårnet.

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

**§ 19****ENDRINGER I VEDTEKTENE**

Med mindre annet følger av den enkelte vedtektsbestemmelse, kan endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

**§ 20****Mindretallsvern**

Sameiermøtet, styret eller andre som representerer Sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse Sameiere eller andre en urimelig fordel på andre Sameieres bekostning.

**§ 21****HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRET**

Ingen kan som sameier eller ved fullmektig eller som 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 interesse i.

**§ 22****ENERETT TIL BRUK**

Alle parkeringsplasser i garasjeanlegget og på grunnen er fellesareal. I medhold av Eierseksjonslovens § 19, 5. ledd følgende enerettsbestemmelser:

**Parkeringsplasser på grunnen**

Parkeringsplassene på grunnen er fordelt mellom bolig- og næringsseksjonen i henhold til vedlagte tegninger, angitt som bilag 1 og 2 til vedtektene der næring har plassene merket med gult og boligene har plassene merket med blått.

Boligseksjonene har rett til 4 parkeringskort som gir rett til gjesteparkering på næringsplassene.

Etter følgende oppstilling har den angitte seksjon enerett til bruk:

Parkeringsplassene merket 36 t.o.m 113 til snr. 1 (næring). Parkeringsplassene merket med 28 t.o.m 35 og 114 t.o.m 120 til snr. 2 t.o.m. 33 (boligene).

Boligparkeringsplassene er fordelt slik at den angitte seksjon har enerett til bruk i hht. vedlagt liste angitt som bilag 3 til vedtektene.

**Garasjeplasser**

Alle garasjeplassene tilhører boligseksjonene og er nummerert på vedlagte tegning. Den angitte seksjon har enerett til bruk i hht. vedlagt liste angitt som bilag 3 til vedtektene.

Garasjeplassene skal kun benyttes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet. Oppbevaring av andre gjenstander og brennbare objekter tillates ikke i garasjeanlegget.

**Boder**

Hver av seksjonene har enerett til bruk av en bod.

Bodene er nummerert fra 1 til 33 som angitt på bilag 2 til vedtektene. Den angitte seksjon har enerett til bruk i hht. Vedlagte liste angitt som bilag 3 til vedtektene.

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealer som de har enerett til å bruke. Det skal ikke svares leie eller annet vederlag for eneretten til bruk ut over den fellesutgiftsberegning som følger av § 3 ovenfor.

**§ 23****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.

□□□□□□

# TRIVSELSREGLER FOR LOMMEDALSTUNET BOLIGSAMEIE

Trivselsreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

## 1 – Formål

Trivselsreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

## 2 - Hensyn

Enhver sameier og leietaker plikter å påse at boligen brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. I denne perioden skal det ikke benyttes verktøy eller andre elektriske apparater som kan medføre støy i bygningens konstruksjon. Ved større private arrangementer som kan forstyrre natteroen, skal naboer varsles i god tid. Røyking på utearealer inklusive terrasser må ikke forekomme til sjenanse for andre beboere.

## 3 - Orden i fellesområder og utearealer

Felles terrasse og uteområder for øvrig er arealet åpent for alle seksjonseiere og leietakere. Fellesterrasse kan brukes fritt til sosialt samvær som også inkluderer grilling. Det må imidlertid vises spesielt hensyn slik at arrangementer ikke påvirker andre beboere unødige. Alle arrangementer skal avsluttes senest kl. 23:00.

For at boligområdet skal være ryddig og pent, skal den enkelte sameier selv påse at det ikke forekommer lagring eller oppbevaring av større gjenstander enn strengt tatt nødvendig på terrasser eller utearealer. Ved skriftlig klage fra andre beboere kan styret evt. pålegge beboer å fjerne gjenstander.

Bepantning på fellesterrassen skal ikke være høyere enn 60 cm og være i stil med eksisterende beplantning.

Sykler bør fortrinnsvis oppbevares i sykkelskur eller på oppsatte sykkelstativ ute eller i garasjeanlegget.

Inngangspartier og kjellerganger må ikke sperres med gjenstander av noen art slik at det er til hinder for andre beboere eller for rengjøring av områdene.

Garasjeplassene skal anvendes til parkering av kjøretøy og oppbevaring av utstyr/deler tilhørende kjøretøyet. Oppbevaring av andre gjenstander og brennbare objekter tillates ikke i parkeringsanlegget.

## 4 – Avfallshåndtering

Avfall skal sorteres i henhold til påskrift på søppelcontaineren. Det er ikke tillatt å sette fra seg avfall utenfor søppelcontainerne. Kasserte møbler og skrot skal fjernes av den enkelte seksjonseier snarest mulig etter hensetting. Hensatte gjenstander vil etter kort tid bli fjernet av sameiestyret for den enkelte ansvarlige seksjonseiers regning. Den enkelte seksjonseier er pliktig å sette seg inn i bestemmelsene for vårt avfallssystem,

## 5 - Inngangsdører og postkasser

Hver enkelt seksjonseier plikter å merke ringeklokke og postkasse. Postkasseskilt kan bestilles hos Posten på <http://skiltbutikken.posten.no/variants/109>. Målene er 58 x 94 mm.

## 6 – Renhold

Beboerne må selv bidra til å holde fellesarealene ryddige og pene. Sigarettstumper eller annen form for søppel skal ikke kastes på fellesarealene. Renhold av fellesarealer utføres av eksternt renholdsfirma.

## 7- Skader

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade han/hun, eller andre som jobber for dem, påfører eiendommen og eiendommens fellesarealer. Sameiet vil selv gjennomføre reparasjoner av skadene på den ansvarlige sameiers regning. Eventuell skade skal meldes til styreleder snarest mulig. Dersom den enkelte sameier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor sameiets forsikring dekker skadene, må den enkelte sameier betale sameiets egenandel til forsikring. I de tilfeller hvor den enkelte sameier har benyttet seg av ikke godkjente/autoriserte håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp eller elektrisk anlegg selv, og det oppstår en skade i ettertid som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte sameier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene.

Den enkelte sameier er selv ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av ham selv eller andre personer i leiligheten. Knuste ruter leiligheten skal eieren selv besørge innsatt for egen regning, selv om skaden er forårsaket på tilfeldig måte.

## 8 – Melding om skader, feil eller mangler

Skader, feil eller mangler som den enkelte sameier ikke mener seg forpliktet til å utbedre skal meldes skriftlig til styret.

## 9 – Den enkelte sameiers/leietakers ansvar for installasjoner i leiligheten

Rørproplegg:

- avløpsrør fra WC og vasker må ikke tilstoppes av fett eller matrester
- montering av avfallskvern er ikke tillatt
- oppvaskmaskin og vaskemaskin skal ha egen stoppekran
- utskifting av sanitærutstyr og endringer i rørproplegg må utføres av autorisert rørlegger
- ved renoivering av våtrom skal arbeidene utføres fullt ut i overensstemmelse med de retningslinjer og krav som følger av Byggebransjens våtromsnorm (BVN). Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende.

Elektrisk anlegg:

- sørge for ettersyn og vedlikehold av det elektriske anlegget slik at det til en hver tid tilfredsstillende sikkerhetskravene
- endringer i det elektriske anlegget må utføres av autorisert installatør. Eier plikter å ta vare på skriftlig dokumentasjon på at arbeidet er utført tilfredsstillende

Ventilasjonsanlegg:

- feil på ventilasjonen skal meldes til driftsselskapet omgående. Beboer bør sørge for skadebegrensende tiltak. Dette er beboernes eget ansvar.

## 10 - Bruk av fyrstikker, åpen ild og grilling

Røyking, bruk av fyrstikker eller åpen flamme er ikke tillatt i kjeller, kfr. brannloven. Det er ikke tillatt å grille på balkongene.

Raketter eller annet fyrverkeri må ikke skytes opp fra balkongene eller mot bygningene.

For bruk av biopeis har Brann- og redningsetaten i Oslo Kommune gitt ut retningslinjer. Disse retningslinjene skal også følges for vårt sameie. Mer om disse retningslinjene finner du på [www.lommedalstunet.no](http://www.lommedalstunet.no)

## 11 - Installasjoner på fasader og i fellesarealer, skjerming

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet/seksjon samt eventuelt seksjonert tilleggsareal rundt leiligheten som inngår i vedkommendes bruksenhet. Terrassene/balkongene i de andre etasjene har sameierne privat bruksrett til.

De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne. Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, ganger, trapper, garasje og andre fellesrom.

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade og balkonger/terrasser. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, balkonghimling og balkonggulv.

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har styret vedtatt følgende retningslinjer vedrørende skjerming:

a) Utvendig solavskjerming:

Det kan monteres utvendig solavskjerming som følger:

Markiser:

Fargekode: S-7500 N

Vedbrukavmarkisermådetashensyntileventuellesjenanse for naboer.

Markisenskalikkegålengerennkantepårekkverket/terrassen. Markisenbetjenes med sveieveller motor.

Screen:

Screen er en utvendigrullegardin med en tynnogsterkduksomerperforertogdermedgjennomsiktiginnenfraogutidagslys. Screen betjenes med innvendignortrekkeller motor. Screen finnes i 2 utgaver, standard eller Qipscreen (mervindbestandig).

Markisekasseog Screen

Fargen på markisekasseog screen skal være sort dekkasseogkoksgrålameller

b) Skjerming mot innsyn:

For å skape trivsel og hindre innsyn kan det på terrasser og plattinger som er en del av seksjonen (evt. tilleggsareal) oppsettes levegger/rekkverk av samme type og materiale som levert ellers i sameiet.

c) Tregulv på terrasser

Det tillates å legge tregulv på terrasser på bakkeplan utenfor samtlige bygninger etter at tegningsunderlaget er fremlagt og godkjent av styret. Fargen skal være i stil med resten av bygget og skal godkjennes av styret.

Montering av parabol og/eller andre større tekniske installasjoner på balkong eller utvendig fasade er ikke tillatt.

## **12 – Dyrehold**

Det er tillatt å holde hunder og katt. Ekskrementer fra hunder, katter og andre kjæledyr skal plukkes opp. Hunder og katter skal ikke løpe løse på eiendommen.

## **13 – Skadedyr**

Oppdages det veggdyr i en leilighet, må eieren sørge for forskriftsmessig utrydding av veggdyrene. Styret skal også varsles.



**14- Brudd på trivselsreglene**

Eventuelle naboklager for brudd på trivselsreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til sameiestyret.

Gjentatte og / eller grove overtredelser av trivselsreglene kan rapporteres skriftlig direkte til styret. Anonyme og/ eller muntlige klager vil ikke bli behandlet.

Den enkelte sameier er ansvarlig for at trivselsreglene og vedtektene blir overholdt av hele husstanden, leietakere eller andre som er gitt adgang til boligen.

Uenighet med sameiestyrets vedtak kan bringes inn som sak for årsmøtet.

## **Orientering om sameiets drift.**

### **Sameiets hjemmeside**

Sameiets hjemmeside er <http://www.lommedalstunet.no>

### **Vaktmestertjeneste**

Sameiet har avtale med Asker & Bærum Vaktmesterkompani AS, for å ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer 5455996.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no).

Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, 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**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

### **Telefoni / bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se [www.obos.no](http://www.obos.no).

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.