

EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

**ORDINÆRT
SAMEIERMØTE 2017**

EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

INNKALLING TIL ORDINÆRT SAMEIERMØTE

29. mars 2017, kl. 18.00

Sem Grendehus, Semsveien 139, 1384 Asker

Konstituering

- Registrering av fremmøte og godkjenning av fullmakter.
- Valg av møteleder og møterefereent.
- Godkjenning av innkalling og saksliste.
- Valg av 1 sameier til å underskrive protokollen sammen med møteleder.

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets beretning for 2016
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2016
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2016
4. Vedtektsendringer, krever 2/3- flertall for å bli vedtatt:
 - 4.1. Endring av vedtektenes § 3.1 vedrørende innretninger på balkonger
 - 4.2. Endring av vedtektenes § 6.3 vedrørende valg av styre og valgkomité
 - 4.3. Endring av vedtektenes § 7.1 Styret og § 7.3 vedrørende varamedlemmer
 - 4.4. Tillegg i vedtektenes § 11 vedrørende egenandel ved bruk av sameiets forsikring
5. Tilbud fra Get, endring av nåværende avtale. Krever alminnelig flertall.
6. Budsjettforslag 2017 og fastsettelse av fellesutgifter
7. Valg.
8. Orienteringssaker. Spørsmål fra Mykletun, Jøsendal og Kleppe. Styret redegjør i møtet.
 - 8.1. Beboerinfo
 - 8.2. Salg av garasjeplasser
 - 8.3. Balkongsaken
 - 8.4. Garantibeløpet
 - 8.5. Garasjeanlegget, nedre del

Oslo, 20.03.2017

for styret i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage



Stine Ervik
Forretningsfører

 ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS

Vedlegg:

Årsberetning for 2016
Årsregnskap 2016 og budsjett 2017
Revisjonsberetning 2016
Vedlegg til sak 4, 5 og 8
Fullmaktsskjema

EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

STYRETS BERETNING FOR 2016

1. STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Lars-Arne Staavi	valgt for 1 år i 2016
Styremedlem:	Tonje Lunde	valgt for 1 år i 2016
Styremedlem:	Lars Kroge	valgt for 2 år i 2016
Styremedlem:	Henning Kolstad	valgt for 2 år i 2016
Styremedlem:	Lars Opsahl	valgt for 1 år i 2016 (juni 2016)
Styremedlem:	Ivan Schenck	valgt for 2 år i 2015 (fratreden juni 2016)
Varamedlem:	Daniel Aune	valgt for 1 år i 2016 (juni 2016)
Varamedlem:	Jutta Jøsendal	valgt for 2 år i 2015 (fratreden juni 2016)

Det ble gjennomført nytt valg på ekstraordinært sameiermøte i juni 2016.

2. GENERELT OM SAMEIET

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson hos forretningsfører er Stine Ervik.

Sameiets revisor er Øyvin Berntzen, Moltzau Revisjon AS.

Eiendommen

Eierseksjonssameiet Landsnes Hage er et registrert boligsameie i Asker kommune. Ifølge innsendt oppdelingsbegjæring består sameiet av 45 boligseksjoner og 73 næringsseksjoner. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til beste for seksjonseierne.

Sameiet eier tomten, gnr 3, bnr 115 i Asker kommune.

Sameiet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.

Sameiet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnr. 83819498. Den enkelte sameier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis Sameiets forsikring skal benyttes, må sameier straks melde skaden til Gjensidige på tlf. 03100 og til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1 januar 1997.

EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

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

Brannsikringsutstyr

Sameiet er utstyrt med sprinkleranlegg, i tillegg til dette er alle leiligheter tildelt brannslukkingsapparat. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående.

Ligningsoppgave for 2016

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i februar 2017.

I selvangivelsen for 2016, må hver enkelt påse at ligningsverdi av bolig er korrekt registrert.

3. EIERSKIFTER

Det har vært tre eierskifter i 2016.

Seksjon	Selger	Kjøper	Overtakelsesdato
37	Rolf Hage	Dagfinn Anton Øymo	20.10.2016
1	Merethe Munthe-Kaas	Turid Irene Scivoletto	04.12.2016
21	Gunnar Viken bo	Mari Holmberg	31.12.2016

4. STYRETS ARBEID

Informasjon

Det er avholdt 13 styremøter i 2016.

Styret informerer beboerne jevnlig i såkalte Infoskriv, som sendes alle hver måned, der det kort oppsummeres hva styret jobber med samt at det informeres om ting som skal skje, for eksempel tid og dato for brannøvelse. I tillegg publiseres alle styreprotokoller i beboerportalen.

Avtaler

- Det er inngått serviceavtale med RPV, www.rpv.no, for årlig pålagt gasspeiskontroll, først kontroll ble gjennomført på nyåret 2017.
- Det er inngått avtale med ADK for pålagt akkreditert kontroll av gassanlegg, første kontroll er fastsatt til 27. februar 2017 (da den opprinnelige avtalen ble avlyst pga sykdom høsten-16).
- Det er inngått serviceavtale med Schindler, for service av heisene.

EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

1-årsbefaring av fellesanlegg

Styret valgte å leie inn profesjonell bistand for 1års-befaring av fellesanlegg, Opak ble valgt som ekstern aktør for gjennomføringen. Opaks representant var på befaring i forkant, sammen med styrerepresentanter og også under befaringen med utbygger.

Det er fremdeles en del punkter som ikke er utbedret/ferdigstilt etter 1års-befaringen, det har vært nedlagt betydelig arbeid i denne saken, og hovedpunktene som gjenstår er;

- Garasjesaken – vann i nedre garasje
- Balkongsaken – regn/vannsprutproblematikk, smellelyder og svikt/ustabilitet
- Energiforbruket – få til en forsvarlig og brukervennlig måte å lese av forbruk av energi, for å kunne fakturere korrekt.

Nevnte punkter jobbes det videre med i 2017.

Aktiviteter, sosialt, oppgraderinger

- Det ble avholdt julegrantenning 1. søndag i advent
- Det ble invitert til beboermøte, etter innspill fra beboer, møtet ble avholdt i januar 2017.
- 4 styremedlemmer har deltatt på styrekurs hos forretningsfører
- Brannøvelse er avholdt
- Sjøppelkontainere har fått ekstra merking, på høykant, slik at man finner frem selv om de er dekket med snø
- Parkeringsskilt for besøkende er satt opp på gjesteparkeringen
- Alle oppganger har fått oppslagstavle
- Kattenett er montert over sandkasse
- Vannslanger er montert ved hver oppgang
- Ekstra sykkelstativer er plassert i garasjeanlegget
- Vaktmesterpostkasse satt opp ved nøkkelskap/garasjeport

5. KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Generelt

Resultatregnskapet for 2016 viser et underskudd på kr 54 490,- mot et budsjettert overskudd på kr 560,-.

Avvikene gjelder i hovedsak at både akontoinnbetalinger og kostnader som gjelder strøm til oppvarming og varmt vann er resultatført, og ikke ført i balansen til avregning som først tenkt. Se opplysninger i noter.

Videre er det brukt ca kr 150 000,- mer enn budsjettert på vaktmestertjenester, og ca kr 66 000,- mer enn budsjettert totalt på vedlikeholdskontiene i 2016.

De kommunale avgiftene for 2016 ble ca kr 115 000,- lavere enn budsjettert. Årsaken til dette er at sameiet mottok kreditnota for mye fakturert renovasjonsgebyr i 2015 og 2016. For øvrig vises til spesifikasjoner i regnskapet.

Sameiet ble etablert i mai 2015, og regnskapstallene for 2015 gjelder ikke for et helt år.

Styret foreslår at årets underskudd stort kr 54 490,- overføres fra annen egenkapital.

Etter styrets oppfatning gir regnskap og årsberetning en rettvise oversikt over utviklingen og resultatet av sameiets virksomhet og stilling i 2016. Styret er heller ikke

EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

kjent med at det er inntrådt forhold etter årsskiftet som ikke er hensyntatt i årsoppgjøret, og som er viktig for å bedømme Sameiets resultat og stilling.

Forutsetningen for fortsatt drift er tilstede, og regnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Restanse fellesutgifter

Ved årsskiftet var det kr 2 817,- restanser på fellesutgifter. Purring blir foretatt ca. den 20 hver måned og styret har til enhver tid tilgang til oversikt restanser i styreportalen.

6. BUDSJETT 2017

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for sameiet for 2017 som vedlegges innkallingen. Budsjettet forutsetter en 35% økning av fellesutgiftene fra 01.07.17, se vedlagte budsjett. Kabel-tv reguleres i henhold til faktisk kostnad.

For nærmere detaljer viser vi til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Asker, 31.12.16 / 14.03.17



Lars-Arne Staavi
Styreleder



Henning Kolstad
Styremedlem



Lars Opsahl
Styremedlem



Tonje Lunde
Styremedlem



Lars Kroge
Styremedlem

Resultatregnskap

Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2017
Driftsinntekt. og driftskostn.					
Fellesutgifter		1 330 014	1 330 000	527 241	1 621 528
Andre inntekter	2	725 875	288 360	335 403	655 107
Sum driftsinntekter		2 055 889	1 618 360	862 644	2 276 635
Personalkostnader	3	45 640	45 640	0	45 640
Kommunale avgifter		254 699	370 000	129 331	310 000
Vedlikehold	4	294 732	228 000	60 208	410 000
Driftskostnader	5	1 219 479	691 160	281 984	1 219 131
Honorarer	6	90 506	68 000	24 792	174 200
Forsikring		188 280	188 000	100 240	193 000
Andre kostnader	7	31 035	27 000	13 717	36 000
Sum driftskostnad		2 124 370	1 617 800	610 272	2 387 971
Driftsresultat		-68 481	560	252 372	-111 336
Finansinntk. og finanskostn.					
Finansinntekter	8	13 990	0	267	0
Netto finansresultat		13 990	0	267	0
Årets resultat		-54 490	560	252 639	-111 336
Overføringer					
Overført annen egenkapital		-54 490	0	252 639	0
Sum overføringer		-54 490	0	252 639	0

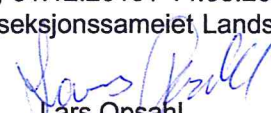
Balanse

Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

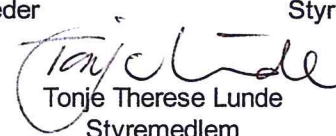
	Note	2016	2015
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		2 817	56 327
Forskuddsbet. kostnader	9	210 439	176 267
Fyringsoppgjør (gass)	10	22 493	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	301 224	415 888
Sum omløpsmidler		536 974	648 482
Sum eiendeler		536 974	648 482
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	12	198 148	252 639
Sum egenkapital		198 148	252 639
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		14 490	27 182
Fyringsregnskap	13	0	57 326
Leverandørgjeld		86 676	188 147
Påløpte kostnader	14	64 162	123 188
Annen kortsiktig gjeld	15	173 498	0
Sum kortsiktig gjeld		338 825	395 843
Sum gjeld		338 825	395 843
Sum egenkapital og gjeld		536 974	648 482

Asker, 31.12.2016 / 14.03.2017
Styret for Eierseksjonssameiet Landsnes Hage


Lars-Arne Staavi
Styrets leder


Lars Opsahl
Styremedlem


Henning Kolstad
Styremedlem


Tonje Therese Lunde
Styremedlem


Lars Kroge
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2016	2016	2015	2017
Likviditetstilskudd	0	0	213 900	0
Parkering	138 600	138 600	56 325	138 600
Akonto oppvarm. og varmtvann	0	0	0	309 876
Kabel-TV og internett	149 760	149 760	33 678	206 631
Andre inntekter	437 515	0	31 500	0
Sum	725 875	288 360	335 403	655 107

Andre inntekter i regnskap 2016 på kr 437 515 gjelder innbetalte akontobeløp til oppvarming og varmtvann i 2015 og 2016. Det har vært problemer med målerne i leilighetene og det er ikke mulig å beregne faktisk forbruk av strøm til oppvarming og varmtvann for den enkelte i perioden 2015-2016. Styret har derfor besluttet å inntektsføre akontobeløpene til oppvarming og varmtvann, samt kostnadsføre kostnadene i forbindelse med oppvarming og varmtvann. Se også note 5.

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2016	2016	2015	2017
Styrehonorar	40 000	40 000	0	40 000
Arbeidsgiveravgift	5 640	5 640	0	5 640
Sum	45 640	45 640	0	45 640

Selskapet har ingen ansatte og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2016	2016	2015	2017
Vedlikehold bygning utv.	0	5 000	0	5 000
Vedlikehold utearealer	49 299	30 000	17 500	100 000
Vedlikehold bygning innv.	0	5 000	0	5 000
Vedlikehold og drift heis	88 765	50 000	3 399	110 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	1 878	5 000	30 858	5 000
Vedlikehold VVS	0	3 000	0	3 000
Vedlikehold elektro	0	10 000	6 091	5 000
Vedlikehold garasjeanlegg	8 157	10 000	0	10 000
Vedl.hold ventilasjon	55 335	10 000	0	0
Brannsikkerhet, sprinkling	47 371	20 000	1 704	50 000
Vedl./drift varmeanlegg	43 926	10 000	0	45 000
Vedl./drift gassanlegg	0	50 000	0	62 000
Diverse vedlikehold	0	20 000	657	10 000
Sum	294 732	228 000	60 208	410 000

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2016	2016	2015	2017
Strøm fellesanlegg*	508 985	150 000	60 755	445 000
Renhold	162 139	159 900	60 761	165 000
Renhold søppelkasser	3 750	0	0	5 000
Annen renovasjon	0	5 000	28 857	5 000
Snebrøyting, strøing, m.m.	36 500	22 500	11 250	36 500
Vakthold og sikkerhet	0	0	8 015	0
Vaktmestertjenester	225 366	150 000	91 165	225 000
Vaktmestertjenester -	127 387	50 000	0	125 000
Porto	5 593	4 000	1 066	6 000
Kabel-TV og internett	149 760	149 760	20 115	206 631
Sum	1 219 479	691 160	281 984	1 219 131

* I henhold til vedtektene skal faktisk forbruk til oppvarming og varmtvann avregnes en gang årlig. Det har vært problemer med målerne i enkelte av leilighetene, og måleren på fellesanlegget klarer ikke å skille ut hvor stor del av strømforbruket gjelder oppvarming og varmtvann. Det har derfor ikke latt seg gjøre å avregne i perioden 2015-2016. Styret har derfor besluttet at kostnadene og inntektene forbundet med oppvarming og varmtvann for 2015-2016 skal resultatføres i regnskapet for 2016.

Budsjettallet for 2016 gjenspeiler bare antatt forbruk strøm fellesarealer for 2016.

Se også note 2.

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2016	2016	2015	2017
Revisjon	8 750	9 000	0	9 000
Forretningsførsel	58 700	59 000	24 792	57 500
Ekstraarbeid forretningsførsel	5 938	0	0	5 000
Beboerportal	0	0	0	2 700
Konsulenttjenester	17 118	0	0	100 000
Sum	90 506	68 000	24 792	174 200

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2016	2016	2015	2017
Styre- og sameiermøter	3 425	3 000	0	3 500
Styreutgifter	7 190	0	650	8 000
Dugnader, Tilstelninger	0	5 000	7 589	5 000
Bankomkostninger	4 149	4 000	2 198	4 500
Diverse kostnader	16 271	15 000	3 280	15 000
Sum	31 035	27 000	13 717	36 000

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2016	2016	2015	2017
Bankrenter	475	0	267	0
Kundeutbytte Gjensidige	13 515	0	0	0
Sum	13 990	0	267	0

Note 9 Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap	Regnskap
	2016	2015
Forskuddsbet. forsikring og Get TV	210 439	176 267
Sum	210 439	176 267

Note 10 Fyringsoppgjør

	Regnskap	Regnskap
	2016	2015
Gass	22 493	0
Sum	22 493	0

Gass forskutteres av sameiet. Forbruk avleses og avregnes en gang årlig i henhold til vedtektene.

Note 11 Bankinnskudd, kontanter o.l.

	Regnskap	Regnskap
	2016	2015
DNB 1503.63.67501	301 224	415 888
Sum	301 224	415 888

Note 12 Annen egenkapital

	Regnskap	Regnskap
	2016	2015
Egenkapital pr 01.01	252 639	-
Årets resultat	-54 490	252 639
Egenkapital pr 31.12	198 148	252 639

Note 13 Fyringsregnskap

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Oppvarming og varmtvann	0	57 326
Sum	0	57 326

Akontobeløp og kostnader forbundet med oppvarming og varmtvann er resultatført i regnskapet for 2016. Se note 2 og note 5.

Note 14 Påløpte kostnader

	Regnskap 2016	Regnskap 2015
Påløpt strøm	64 162	64 067
Påløpt alarmabonnement	-	8 015
Påløpte kommunale avgifter	-	51 106
Sum	64 162	123 188

Note 15 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2016
Avsetning kommunale avgifter 2016 (vann og avløp 01.01-31.12.16)	173 498
Sum	173 498

Likviditetsoversikt 2017

Saldo bank 31.12.16	301 224
Restanse fellesutgifter	2 817
Forskuddsbetalte kostnader	210 439
Fyringsoppgjør (gass)	22 493
Sum tilgang	536 973
Budsjettert resultat (underskudd)	111 336
Leverandørgjeld	86 676
Forskuddsbetalte fellesutgifter	14 490
Påløpte kostnader	64 162
Annen kortsiktig gjeld	173 498
Sum fradrag	450 162
Antatt likviditetsbeholdning 31.12.17	86 811

Oversikten tar ikke hensyn til evt. balanseposter pr 31.12.2017

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Eierseksjonssameiet Landsnes Hage** som viser et **underskudd på kr 54 490**. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende 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 *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

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 er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

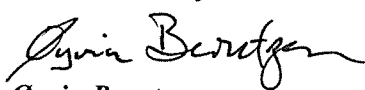
Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Vestby, 20. mars 2017

Moltzau Revisjon AS



Øyvind Berntzen

Registrert revisor

VEDLEGG SAK 4 VEDTEKTSENDRINGER

SAK 4.1 Endring av vedtektenes §3.1 Bruksenhetene, 4. avsnitt vedrørende innretninger på balkong

Styret har fremmet forslag om å legge til en setning i vedtektenes § 3.1, 4. avsnitt.

Vedtektenes § 3.1 Bruksenhetene, 4. avsnitt lyder som følger:

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Terrasse-/balkong-brystninger innvendig er sameierens vedlikeholdsansvar.

Styrets forslag til tillegg i vedtektenes § 3.1, 4. avsnitt:

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Terrasse-/balkong-brystninger innvendig er sameierens vedlikeholdsansvar. Det må ikke bygges innretninger på balkonger eller legges balkonggulv som hindrer inspeksjon og opprensing av sluk og vannrenner.

SAK 4.2 Endring av vedtektenes §6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Styret har fremmet forslag om endringer i vedtektenes § 6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte.

Vedtektenes § 6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte lyder som følger:

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt og revisors beretning for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styre og styreleder, eventuelt valgkomité og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Styrets forslag til endring av vedtektenes § 6.3:

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt og revisors beretning for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styre og styreleder og eventuelt revisor
- Valg av valgkomité bestående av 3 medlemmer for ett år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

SAK 4.3 Endring av vedtektenes §7.1 Styret og § 7.3 Styremøter, første avsnitt

Styret har fremmet forslag om endringer i vedtektenes § 7.1 Styret og §7.3 Styremøter, første avsnitt.

Vedtektenes § 7.1 Styret lyder som følger:

Sameiet skal ha et styre bestående av fem (5) medlemmer og ett (1) varamedlem med møterett. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige personer. Styremedlemmer og varamedlem velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av sameiermøtet.

Styrets forslag til endring av vedtektenes § 7.1 Styret:

Sameiet skal ha et styre bestående av tre (3) eller fem (5) medlemmer og to (2) varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige personer. Styremedlemmer og varamedlem velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av sameiermøtet.

Vedtektenes § 7.3 Styremøter, første avsnitt lyder som følger:

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

Styrets forslag til endring av vedtektenes § 7.3 Styremøter, første avsnitt:

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Varamedlemmene har møterett til styremøter. Ved forfall blant styremedlemmene utpeker styreleder møtende varamedlem.

SAK 4.4 Endring av vedtektenes §11 Sameiers erstatningsansvar.

Styret har fremmet forslag om å legge til et avsnitt i vedtektenes § 11 Sameiers erstatningsansvar.

Vedtektenes § 11 Sameiers erstatningsansvar lyder som følger:

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

Styrets forslag til tillegg i vedtektenes § 11 Sameiers erstatningsansvar:

Ved skader som skyldes en seksjonseiere uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiere uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Dersom skaden oppstått i seksjonseierens enhet medfører bruk av sameiets forsikring skal seksjonseieren dekke sameiets egenandel begrenset oppad til sameiets minimumsegenandel. Størrelsen på denne defineres av sameiets forsikringsavtale.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

SAK 5 Tilbud fra GET

Get har sendt ut tilbud til Sameiet om utvidelse av TV-tilbudet; dette er sendt ut til beboerne 14. mars 2017. Styret er positive til tilbudet.

Forslag til vedtak:

Årsmøte godtar forslaget fra Get til utvidet TV-tilbud; noe som vil koste hver beboer ca 400 NOK/år.

SAKER TIL AGENDA PÅ ÅRSMØTET 29. MARS 2017

1. Beboerinfo.

Styret må fremlegge oppdatert liste over alle beboerne i LH, gjerne med kontakinfo.

2. Salg av garasje plasser.

Styret må fremlegge fullstendig liste over garasjeeiere og leietakere av Sameiets garasjeplasser og boder.

Jfr. Vedtektene §2.2 og Enqvist sitt kursmateriale for styremedlemmer.

3. Balkongsaken.

- a) Årsmøtet forventer fullstendig, samlet redegjørelse fra Styret om status for saken og videre framdrift, herunder framleggelse av dokumentasjon av relevant styrebehandling, samt framleggelse av Styrets skriftlige kommunikasjon med BetonMast og Solon Eiendom i sakens anledning.
- b) For den videre saksgang, må Styret ta omsyn til alle Sameiets beboere som har balkong, også de som ikke allerede har meldt inn problemer med sine balkonger.
- c) Årsmøtet ber Styret ber framlegge en byggfaglig-basert vurdering/rapport som sikrer en best mulig løsning på balkongsaken, som samtidig sikrer at berørte beboere ikke belastes økonomisk.
- d) Styret bes også orientere om eventuelle økonomiske ansvarsforhold som følger av styreverv for denne type saker av stor økonomisk betydning for Sameiet. Styret bes vurdere om det til Sameiermøte skal innkalles juridisk fagekspertise fra Norges Huseierforbund.

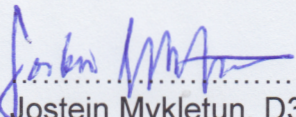
4. Garantibeløpet

Årsmøtet ber Styret informere om status for garantibeløpet overfor selger.

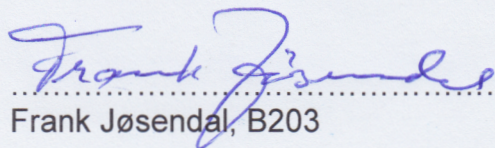
5. Garasjeanlegget, nedre del.

- a) Avklaring fra Styret om vedlikeholdsansvaret av ventilasjonssystemet i forhold til NTI / Vaktmesterkompaniet, herunder økonomiske konsekvenser
- b) Avklaring fra Styret om håndtering og kostnad av vannsamling på garasjegovet.

Hilsen



Jostein Mykletun, D301



Frank Jøsendal, B203



Jan Martin Kleppe, B204

EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

Protokoll fra ordinært sameiermøte 2017

Det ble avholdt ordinært sameiermøte i Eierseksjonssameiet Landsnes Hage, 29. mars 2017 kl. 18.00 i Sem Grendehus, Semsveien 139, 1384 Asker.

Konstituering

Registrering av fremmøte og godkjenning av fullmakter

Det var 22 sameiere til stede, 18 ble representert ved fullmakt, i alt var 40 sameiere representert.

I tillegg møtte Bjørn Pedersen og Stine Ervik fra Enqvist Eiendomsdrift AS.

Valg av møteleder og møterefereent

Bjørn Pedersen ble valgt som møteleder og Stine Ervik som møterefereent.

Godkjenning av innkalling og saksliste

Det fremkom ingen bemerkninger til innkalling og saksliste.

Det ble fremmet forslag om at sak 4 og 5 på dagsorden skulle behandles etter sak 8. Forslaget ble forkastet med overveldende flertall.

Valg av 1 sameier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Trine Amundsen ble valgt til å undertegne protokollen sammen med møteleder.

Sameiermøtet erklærte seg lovlig satt.

Følgende saker ble behandlet:

1. Styrets beretning for 2016

Styrets beretning ble gjennomgått, kommentert og spørsmål besvart. Sameiermøtet tok styrets beretning til etterretning.

Protokolltilførsel fra Frank Jøsendal:

Undertegnede Frank Jøsendal ber om at rapport fra OPAK fremlegges. OPAK har blitt engasjert uten at det har blitt vedtatt i styremøter. Pris holdes skjult.

2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2016

Det fremlagte årsregnskapet med et underskudd på kr 54 490 og en egenkapital pr 31.12.2016 på kr 198 148, ble gjennomgått og vedtatt som boligsameiets regnskap for 2016.

Revisjonsberetningen for 2016 ble tatt til etterretning.

3. Fastsettelse av styrets honorar for 2016

Styrets honorar for 2016 ble vedtatt til kr 40 000 pluss arbeidsgiveravgift til intern fordeling slik styret selv beslutter.

4. Vedtektsendringer

4.1 Endring av vedtektenes § 3.1 Bruksenhetene, 4. avsnitt vedrørende innretninger på balkonger

Styrets forslag om endring av vedtektenes § 3.1, 4. avsnitt vedrørende innretninger på balkonger ble enstemmig vedtatt.



IERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

Vedtektenes § 3.1 Bruksenhetene, 4. avsnitt blir som følger:

«Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, insiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Terrasse-/balkong-brystninger innvendig er sameierens vedlikeholdsansvar. Det må ikke bygges innretninger på balkonger eller legges balkonggulv som hindrer inspeksjon og opprensing av sluk og vannrenner.»

4.2 Endring av vedtektenes § 6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

Styrets forslag om endring av vedtektenes § 6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte ble vedtatt med 34 stemmer for, 5 stemmer mot og 1 avholden.

Vedtektenes § 6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte blir som følger:

«På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt og revisors beretning for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styre og styreleder og eventuelt revisor
- Valg av valgkomité bestående av 3 medlemmer for ett år
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.»

4.3 Endring av vedtektenes § 7.1 Styret og § 7.3 vedrørende varamedlemmer

Styrets forslag om endring av vedtektenes § 7.1 Styret ble vedtatt med 34 stemmer mot 6 stemmer.

Vedtektenes § 7.1 Styret blir som følger:

«Sameiet skal ha et styre bestående av tre (3) eller fem (5) medlemmer og to (2) varamedlemmer. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndige personer. Styremedlemmer og varamedlem velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt. Styre- og varamedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av sameiermøtet.»

Styrets forslag om endring av vedtektenes § 7.3 Styremøter, første avsnitt vedrørende varamedlemmer ble enstemmig vedtatt.

Vedtektenes § 7.3 Styremøter, første avsnitt blir som følger:

«Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Varamedlemmene har møterett til styremøter. Ved forfall blant styremedlemmene utpeker styreleder møtende varamedlem.»

4.4 Endring av vedtektenes § 11 Sameiets erstatningsansvar

Styrets forslag om endring av vedtektenes § 11 Sameiers erstatningsansvar ble vedtatt med 34 stemmer mot 6 stemmer.

Vedtektenes § 11 Sameiets erstatningsansvar blir som følger:

«Ved skader som skyldes en seksjonseiere uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiere uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Dersom skaden oppstår i seksjonseierens enhet medfører bruk av sameiets forsikring skal seksjonseieren dekke sameiets egenandel begrenset oppad til sameiets minimumsegenandel. Størrelsen på denne defineres av sameiets forsikringsavtale.

EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.»

5. Tilbud fra Get, endring av nåværende avtale

Følgende ble vedtatt med 32 stemmer:

Sameiermøtet godtar tilbudet fra Get til utvidet TV-tilbud under forutsetning av at dette gjelder for kontraktens gjenstående løpetid; noe som vil koste hver beboer kr 33 ekstra per måned pr seksjon.

6. Budsjettforslag 2017 og fastsettelse av fellesutgifter

Budsjettet for 2017 ble fastsatt som fremlagt med 26 stemmer og viser et underskudd på kr 111 336. Fellesutgiftene øker med 35% fra 01.07.2017.

Sameiermøtet ber styret forsøke å redusere kostnadsnivået i sameiet og utarbeide en plan for hvilke tjenester som behøves.

7. Valg

Henning Kolstad og Frank Jøsendal stilte som kandidater til styreleder. Henning Kolstad ble valgt som styreleder for 1 år med 33 stemmer. Frank Jøsendal fikk 7 stemmer. Styreleder ble valgt særskilt.

Følgende ble foreslått som kandidater til styremedlemmer: Tonje Lunde, Elisabeth Lorange Hammer, Trine Amundsen, Jutta V. Jøsendal og Sonia Mykletun.

Tonje Lunde, Elisabeth Lorange Hammer og Trine Amundsen ble valgt som styremedlemmer i 2 år med henholdsvis 33 stemmer, 34 stemmer og 38 stemmer. Jutta V. Jøsendal fikk 7 stemmer og Sonia Mykletun fikk 8 stemmer.

Følgende ble foreslått som kandidater til varamedlemmer: Daniel Aune, Helen Daapan, Jutta V. Jøsendal og Sonia Mykletun.

Daniel Aune ble valgt som varamedlem for 2 år med 33 stemmer og Helen Daapan ble valgt som varamedlem for 1 år med 34 stemmer. Jutta V. Jøsendal fikk 7 stemmer og Sonia Mykletun fikk 6 stemmer.

Styret vil etter dette bestå av:

Styreleder	:	Henning Kolstad	valgt for 1 år i 2017
Styremedlem	:	Lars Kroge	valgt for 2 år i 2016
Styremedlem	:	Tonje Lunde	valgt for 2 år i 2017
Styremedlem	:	Elisabeth Lorange Hammer	valgt for 2 år i 2017
Styremedlem	:	Trine Amundsen	valgt for 2 år i 2017
Varamedlem	:	Daniel Aune	valgt for 2 år i 2017
Varamedlem	:	Helen Daapan	valgt for 1 år i 2017

Til valgkomiteen ble valgt:

Lars Opsahl	valgt for 1 år i 2017
Heidi Enersen	valgt for 1 år i 2017
Kari Tovslid	valgt for 1 år i 2017

EIERSEKSJONSSAMEIET LANDSNES HAGE

8. Orienteringssaker

Det ble utlevert en skriftlig redegjørelse fra styret til orienteringssakene i sak 8.
Redegjørelsen ble gjennomgått og vil bli vedlagt ved utsendelse av protokollen.

Det forelå ingen andre saker til behandling og møtet ble hevet ca kl. 21.30.
Protokollen ble opplest og godkjent.

Oslo, 29. mars 2017


Trine Amundsen
sameier


Bjørn Pedersen
møteleder