



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 820 690  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 02.06.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 586 789	1 187 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 586 789</b>	<b>1 187 743</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 871	79 870
Annen driftskostnad		1 308 175	1 338 277
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 388 046</b>	<b>1 418 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 743</b>	<b>-230 404</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		803	572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>803</b>	<b>572</b>
Annen finanskostnad		2 637	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 637</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 834</b>	<b>572</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>196 909</b>	<b>-229 832</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>196 909</b>	<b>-229 832</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 909</b>	<b>-229 832</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 909	-229 832
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>196 909</b>	<b>-229 832</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		72 438	184 690
Sum fordringer		72 438	184 690
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		256 417	145 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		256 417	145 190
Sum omløpsmidler		328 855	329 880
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 855</b>	<b>329 880</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		123 929	
Udekket tap			72 981
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>123 929</b>	<b>-72 981</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>123 929</b>	<b>-72 981</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		109 468	386 995
Skyldige offentlige avgifter		7 128	
Annen kortsiktig gjeld		88 330	15 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>204 926</b>	<b>402 861</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>204 926</b>	<b>402 861</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>328 855</b>	<b>329 880</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 353424

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 820 690  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Trude Ruud  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.03.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 15.04.2023



Organisasjonsnr: 921 820 690  
SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 586 789	1 187 743
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 586 789</b>	<b>1 187 743</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 871	79 870
Annen driftskostnad		1 308 175	1 338 277
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 388 046</b>	<b>1 418 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>198 743</b>	<b>-230 404</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		803	572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>803</b>	<b>572</b>
Annen finanskostnad		2 637	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 637</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 834</b>	<b>572</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>196 909</b>	<b>-229 832</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>196 909</b>	<b>-229 832</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		196 909	-229 832
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>196 909</b>	<b>-229 832</b>



Organisasjonsnr: 921 820 690  
SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		72 438	184 690
Sum fordringer		72 438	184 690
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		256 417	145 190
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		256 417	145 190
Sum omløpsmidler		328 855	329 880
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 855</b>	<b>329 880</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		123 929	
Udekket tap			72 981
Sum opptjent egenkapital		123 929	-72 981



Sum egenkapital	123 929	-72 981
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	109 468	386 995
Skyldige offentlige avgifter	7 128	
Annen kortsiktig gjeld	88 330	15 866
Sum kortsiktig gjeld	204 926	402 861
Sum gjeld	204 926	402 861
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>328 855</b>	<b>329 880</b>



Organisasjonsnr: 921 820 690  
SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**  
5

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

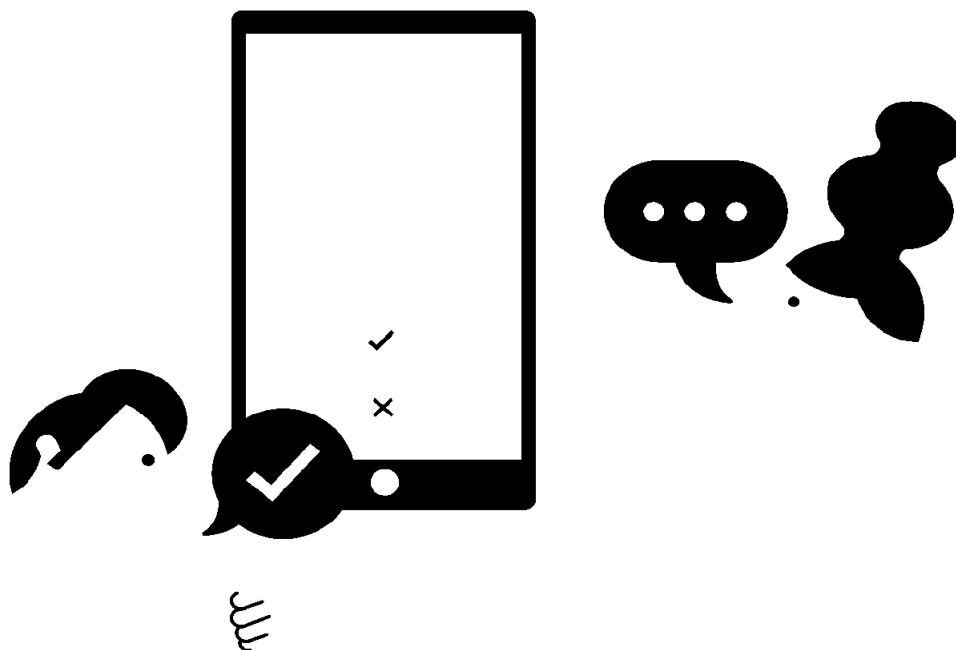
Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Soltunet 4 Boligsameie

28. mars 2023

Selskapsnummer: 1993





## Velkommen til årsmøte i Soltunet 4 Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

28. mars 2023 kl. 18:00, Jessheim is og flerbrukshall - Aktivitetsveien 9, 2050 Jessheim..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedtektsendring §6
5. Valg av elbil lading og ladesystem.
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Soltunet 4 Boligsameie**



Sak 1

## Konstituering

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

### Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

## Årsrapport og årsregnskap

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

### Vedlegg

1. Styrets rapport for 2022.pdf
2. 4.6 Uavhengig revisors beretning 2022 s.1993.pdf
3. Regnskap 1993.pdf

Sak 3

## Fastsettelse av honorarer

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,-.

## **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

Sak 4

## **Vedtektsendring §6**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Ullensaker kommune ønsker at vi legger inn følgende tekst i vedtektene våre. Pga bytte av elektroniske vannmålere fra Lyse Energi AS. Dette er krav fra Lovdata, tekst som skal være med i vedtektene.

I forhold til vedtektene for Soltunet 4, ønsker vi presisert følgende:

- Sameiet ønsker samlet fakturering av vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunal vannmåler for hele eiendommen.
- Sameiet viderefakturerer hver seksjon etter målt forbruk. Siden dere har fjernvarme og 2 vanninntak per boligseksjon (1- kaldt vann, 1- varmt vann), skal hver boligseksjon ha 2 målere, både kaldt- og varmtvannsmåler for å måle alt vannforbruket.
- Sameiet kan avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk.
- For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk

Følgende fjernes da fra vedtektene, §6 2., 3. og 4. avsnitt:

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp per måned til dekning av sin andel av

strøm og fjernvarmeutgifter som en felleskostnad. Beløpet fastsettes av styret. Forbruket for fjernvarmen avregnes en gang per år fra egen måler til den enkelte seksjon.

Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i følgende fordelingsnøkkel:

Felleskostnader fordeles likt på hver seksjon med bakgrunn i eierbrøken(bruksareal)

For fjernvarme forbruk så avregnes det mot avlesning av undermålere til den enkelte seksjon.

## **Forslag til vedtak**

Forslaget til endringer i §6 vedtas.



**Vedlegg**

4. 1993 Soltunet 4 Boligsameie.pdf

Sak 5

**Valg av elbil lading og ladesystem.**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

easee elbillading og ladesystem til vårt sameie.

Det blir da installert på alle parkeringsplasser i garasjen.

Vi har fått tilbud på leieavtale for hele sameiet, dette vil utgjøre 88,- kr. pr bolig pr mnd, som blir lagt inn på felleskostnadene - det blir ingen økning av felleskostnadene.

De som har elbil tegner eget abonnement basert på sitt lade behov via aneo. Du får da tilsendt lader som du installerer selv, inkludert i abonnementet.

**Forslag til vedtak**

Elbillading og ladesystem



Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Engås

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Monika Indredavik



## Styrets rapport for 2022 – Soltunet 4

### Styret har i 2022 bestått av følgende:

Stine D. Larsen, styreleder fra juni 2022.

Hans Petter Samuelsen, styre

Odd-Geir Vik, styre – (avgått solgt) Ny - Ida Eilevstøl Gjøystdal – 13.01.2023

Therese Elisabeth Lundaas, varamedlem.

- **Styremøter i 2022** - Det har blitt avholdt – 6 styremøter

### Styrets jobb i 2022:

- **OBOS som ny forretningsfører:**

Styret har jobbet med å redusere kostnader for sameiet. Det ble tatt en beslutning deres styreverom plattform og VIBBO portalen for beboere, så var valget enkelt for oss og bytte, vi reduserte kostnadene med ca. 25000,- i året, og fikk et mye bedre system for vårt sameie. OBOS Eiendomsforvaltning, overtok fra 01.09.2022.

- **Lyse Energi – Smartly:**

Pga. strømsituasjonen, så ønsket vi å inngå automatisk avlesning pr enhet, for faktisk varmt vann, fjernvarme og kaldt vann avlesning gjennom Lyse Energi as. De overtok avlesning 01.12.2022, og alt er klart til oppstart i disse dager. Det har vært litt forsinkelser, pga leverandør signering fra f.eks. Solør

Fjernvarme, vinterferie og sykdom i drift hos Lyse Energi.

Vi vil da ikke få vann og kloakk regning fra Ullensaker kommune for i år, kun for renovasjon, vi kan eventuelt dele opp denne med månedlig faktura.

- **Vedtekter må endres etter ønske fra Ullensaker kommune – Lyse Energi AS - Smartly**

Reviderte vedtekter for Sameiet Soltunet 4.

Sameiet ønsker samlet fakturering av vann- og avløpsgebyrer fra Ullensaker kommune. Grunnlaget blir målt med kommunal vannmåler for hele eiendommen.

Sameiet viderefakturerer hver seksjon etter mål forbruk. Siden dere har fjernvarme og 2 vanninntak per boligseksjon (1- kaldt vann, 1- varmt vann), skal hver boligseksjon ha 2 målere, både kaldt- og varmtvannsmåler for å måle alt vannforbruket.

Sameiet kan avkreve a-konto beløp, men det må avregnes minst en gang per år mot målt forbruk.

For årsgebyr gjelder at avløpsmengde settes likt vannforbruk.



Eiendommen gnr. 132 bnr. 278 har kommunal vannmåler, den skal måle alt vannforbruket på eiendommen. (målnummer 47357890).

- **Moelven – Grefsen Eiendom – Garasje vann:**

Garasje og vann reklamasjonssaken: Her har vi godkjent utført jobb i garasjen siden mot bodene, men

vi har ikke godkjent venstre siden, hvor biler og vegger står i vann. Vi har hatt befaring med Moelven og Grefsen Eiendom, og venter på tilbakemelding fra Moelven om videre vei.

Grefsen Eiendom holder igjen penger til Moelven fra overlevering, pga vann i garasje, de har advokat på saken. Vi har informert Grefsen om at vi støtter de.

- **OTIS – avvik – Heiskontrollen – Moelven – Grefsen Eiendom**

Det er avvik på rapporten fra Heiskontrollen, heis sjakt har mangler fra installasjon, dette er reklamert inn til Moelven/Grefsen og Otis. Vi har også fått manko på skilting utenfor heis, noe Otis har vært og endret, vi har purret Otis/Moelven 3 ganger senest februar, om at arbeidet ikke er utført, riktig. De informerer om at dette er prosjekt avdelingen som skal komme og utføre.

- **Skilt nr: F og G – på vegg bygg under gate nummer – Brannvesenet:**

Vi har kjøpt inn nr. skilt for F og G bygg som er montert etter ønske fra brannvesen.

- **Brannvarslingssystem korrigering av leilighetsnummer:**

Det er gjennomgått nummerering av leiligheter knyttet mot brannsentralen i 1 etasje oppgang i hver blokk, som er feil.

Da det fra utbygger ble nummeret med start fra yttervegg og inn mot heis, men kommunen har nummeret fra heis og stigende mot yttervegg. Det blir da feil nummerering fra 2 etasje og opp til 4.

Bilde av leilighetsoversikt stemmer ikke, dette blir i disse dager oppdatert av Honeywell.

- **Flexit ventilasjon:**

Ventilasjon og bytt av filter - her kjøper hver enkelt inn filter selv og bytter. Spart kr. 50.000,- pr år.

- **OBOS Nøkkel:**

Tegnet OBOS nøkkel – Unloc – kr. 15,- pr leilighet pr mnd, gjelder på hoveddørene, garasjeport og sikringsrom, gjør det enklere når håndverkere kommer, de laster ned appen og vi tildeler nøkkler, har oversikt i unloc, når de låser seg inn og ut. Her kan de som ønsker å bytte til elektronisk lås på sin ytterdør også kjøpe, hvis 3 kjøper samtidig så får man rabatt – pris ca. 2700,-.



- **Elbil og lastesystem:**

Styret har valgt Elbillading Easee – leieavtale for sameiet, kr. 40,- pr leilighet pr mnd, legges i felleskostnadene,

beboere som har elbil – avtaler direkte med leverandør om de ønsker å leie eller eie. Automatisk avlesning av faktisk forbruk. Egen sak på dette – valg.

- **Gjensidige forsikring:**

Inngått ny forsikringsavtale gjennom OBOS Forsikringsavdeling, bedre avtale pris med Gjensidige Forsikring. Spart ca. 20.000,- pr år.

- **Certego – byttet ut låser i boddørene – rømningsdør fra garasjen ut:**

Det ble byttet ut til automatisk låssystem på boddørene, da disse fortsatt ikke blir låst.

- **Garasjeport – dør fjernet**

Etter innbruddsforsøk i garasjeport døren – så besluttet styret å fjerne døren i porten, da denne ser ut til å friste, etter første forsøk, så ble det på nytt forsøkt å bryte den opp. Ny portblad, pris kr. 11.000,- + utført arbeid. Forsikringselskapet dekker innbrudd – vi venter på tilbakemelding på sum.

**Vi ønsker Ida velkommen inn i styret fra januar 2023, og vil takke Hans Petter Samuelson, for godt styrearbeidet i årene han har vært styre representant, Hans Petter ønsker å trekke seg pga sykdom.**

**Vi har spurt Martin Engås om han vil være med i styret, Martin har takket ja.**

#### **Fra beboere:**

Det har kommet inn klage på gressklipping, kantklipping, dette jobbes med å utbedres fra Bygdeservice, noe vi håper skal bli bedre for sommeren 2023.

Nabo klager – støy om kvelden, natten – tramping og løping på gulv. Dette er noe beboere må ta med sine naboer. Styret henviser til ordensreglene – hvor det skal være stille etter 22:00 i uke dagene, ikke bruke vaskemaskin, sentrifuge og tørketrommel.

1. Beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer i sameiet og andre, ikke sjeneres. Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig godkjenning fra sameiets styre. Mellom kl. 22.00 og 07.00 natt til mandag-fredag, og mellom kl. 23.00 og 09.00 natt til lørdag og søndag må det vises særlig hensyn, det er ikke tillatt med uro eller bråk som er til sjenanse for andre beboere.
2. Ved spesielle og sjeldne anledninger hvor beboere planlegger sosiale tilstelninger som normalt vil medføre noe støy utover disse klokkeslettene, kan dette godtas dersom det ikke medfører unødig store plager for naboer. En forutsetning er at nabovarsel er sendt ut til alle tilstøtende leiligheter og på oppslag/tavle innenfor hovedinngangen senest 7 dager i forveien.



3. Bruk av boremaskin og hamring skal foregå mellom kl. 08.00 og 20.00 mandag til fredag, mellom kl. 09.00 og 17.00 på lørdag. Det må utvises hensyn ved bruk av støyende verktøy. Primært bør slik aktiviteter legges til tider på dagen hvor det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndag, helligdager og offentlige høytidsdager er støyarbeid ikke tillatt.
4. Vaskemaskiner, sentrifuger og tørketromler må ikke brukes mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

**Styret ønsker at beboere bruker Vibbo – til å legge ut nabovarsel – f.eks. varsle fest**



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Soltunet 4 Boligsameie

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Soltunet 4 Boligsameie.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Penneo Dokumentnøkkel: IQG1WG-ZAL81-D8EHC-01P85-XS17U-JFG7E



BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: IQG/WG-ZAL81-D8EHC-01WP85-XS17U-JFG7E



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".  
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

På vegne av: BDO

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-03-13 11:17:05 UTC



Penneo DokumentID: IQG1WG-ZAL81-D8EHO-01VP85-XS17U-JFG7E

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

Vedlegg 2

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

13 av 37 med Penneo-validator: <https://penneo.com/validator>

4.0 Eavhengig revisors beretning 2022 s.1993.pdf



## SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE ORG.NR. 921 820 690, KUNDENR. 1993

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 568 693	1 187 743	0	1 575 000
Andre inntekter	3	18 095	0	0	30 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 586 789</b>	<b>1 187 743</b>	<b>0</b>	<b>1 605 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	0	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	0	-70 000
Revisjonshonorar	6	-24 849	-17 594	0	-25 000
Forretningsførerhonorar		-79 683	-68 462	0	-76 000
Konsulenthonorar	7	-2 399	0	0	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-345 459	-267 054	0	-275 000
Forsikringer		-96 163	-94 975	0	-105 000
Kommunale avgifter	9	26 747	-5 287	0	0
Kostnader sameie		0	0	0	-12 000
Energi/fyring	10	-461 044	-585 348	0	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-120 527	-108 305	0	-140 000
Andre driftskostnader	11	-204 799	-191 252	0	-212 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 388 045</b>	<b>-1 418 147</b>	<b>0</b>	<b>-1 459 870</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>198 743</b>	<b>-230 404</b>	<b>0</b>	<b>145 130</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	803	572	0	0
Finanskostnader	13	-2 637	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 834</b>	<b>572</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>196 909</b>	<b>-229 832</b>	<b>0</b>	<b>145 130</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		123 929			
Reduksjon udekket tap		72 980			
Fra opptjent egenkapital			-156 852		
Udekket tap			-72 981		





**SOLTUNET 4 BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 921 820 690, KUNDENR. 1993**

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		678	8 435
Forskuddsbetalte kostnader		71 760	176 255
Driftskonto OBOS-banken		256 417	0
Innestående i andre banker		0	145 190
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>328 855</b>	<b>329 880</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>328 855</b>	<b>329 880</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		123 929	0
Udekket tap		0	-72 981
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>123 929</b>	<b>-72 981</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		14 902	0
Leverandørgjeld		109 468	386 995
Skyldige offentlige avgifter	14	7 128	0
Påløpte kostnader		22 872	0
Annen kortsiktig gjeld	15	50 556	15 866
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>204 926</b>	<b>402 861</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>328 855</b>	<b>329 880</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ullensaker, \_\_\_\_\_.2023  
Styret i Soltunet 4 Boligsameie

Stine Dyrby Larsen

Ida Eilevstøl Gjølystdal

Hans-petter Samuelson



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**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**

Felleskostnader krevd inn av tidligere forretningsfører	1 043 537
Felleskostnader	285 600
Varmtvann	162 192
Varme	39 984
Kabel-TV	37 380
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 568 693</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Elbil lader	11 705
Diverse	6 390
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>18 095</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 70 000.  
Kr 50 556 av dette er avsatt og ikke utbetalt i 2022.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 849.

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

SB1 ForretningsPartner Østlandet AS	-2 399
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 399</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-141 293
Drift/vedlikehold VVS	-11 169
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-47 117
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 762
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 035
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 083
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-345 459</b>

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

Kommunale avgifter	26 747
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>26 747</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-119 426
Fjernvarme	-341 618
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-461 044</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-3 633
Vaktmestertjenester	-138 735
Vakthold	-20 651
Andre fremmede tjenester	-9 492
Andre kontorkostnader	-7 947
Porto	-20
Kontingenter	-17 620
Bank- og kortgebyr	-6 700
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-204 799</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**



Renter av driftskonto i OBOS-banken	223
Renter av bankkonto i SpareBank 1	432
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	148
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>803</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-143
Andre rentekostnader	-2 494
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 637</b>

**NOTE: 14**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 128
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-7 128</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar	-50 556
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-50 556</b>





## Resultatanalyse 2022 Soltunet 4 Boligsameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
<b>Driftsinntekter</b>				
Innkrevde felleskostnader	1 568 693	0	-1 568 693	100 %
Andre inntekter	18 095	0	-18 095	100 %
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1 586 789</b>	<b>0</b>	<b>-1 586 789</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftskostnader</b>				
Personalkostnader	-9 870	0	9 870	100 %
Styrehonorar	-70 000	0	70 000	100 %
Revisjonshonorar	-24 849	0	24 849	100 %
Forretningsførerhonorar	-79 683	0	79 683	100 %
Konsulenthonorar	-2 399	0	2 399	100 %
Drift og vedlikehold	-345 459	0	345 459	100 %
Forsikringer	-96 163	0	96 163	100 %
Kommunale avgifter	26 747	0	-26 747	100 %
Energi/fyring	-461 044	0	461 044	100 %
TV-anlegg/bredbånd	-120 527	0	120 527	100 %
Andre driftskostnader	-204 799	0	204 799	100 %
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>-1 388 045</b>	<b>0</b>	<b>1 388 045</b>	<b>100 %</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>198 743</b>	<b>0</b>	<b>-198 743</b>	<b>100 %</b>
<b>Finansinntekter/-kostnader</b>				
Finansinntekter	803	0	-803	100 %
Finanskostnader	-2 637	0	2 637	100 %
<b>Res. finansinnt./-kostnader</b>	<b>-1 834</b>	<b>0</b>	<b>1 834</b>	<b>100 %</b>
<b>Årsresultat</b>	<b>196 909</b>	<b>0</b>	<b>-196 909</b>	<b>100 %</b>





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557488627519

### Dokument

**Regnskap 1993**  
Hoveddokument  
6 sider  
Initiert på 2023-03-09 14:45:11 CET (+0100) av Geir Vislie (GV)  
Ferdigstilt den 2023-03-10 10:17:43 CET (+0100)

### Initiativtaker

**Geir Vislie (GV)**  
OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Organisasjonsnr. 934 261 585  
geir.vislie@obos.no  
+4799601877

### Signerende parter

**Styreleder: Stine Dyrby Larsen (SSDL)**  
stinedl68@gmail.com  
+4792817831

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Stine Dyrby Larsen"  
BankID issued by "DNB Bank ASA"  
2022-06-12 11:04:42 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-09 15:48:49 CET (+0100)

**Styremedlem: Ida Eilevstøl Gjøystdal (SIEG)**  
eilevstol@hotmail.com  
+4797161344

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Ida Eilevstøl Gjøystdal"  
BankID issued by "SpareBank 1 Utvikling DA"  
2023-01-31 12:56:07 CET (+0100)  
Signert 2023-03-10 10:17:43 CET (+0100)

**Styremedlem: Hans-Petter Samuelsen (SHS)**  
pettsam@hotmail.no  
+4790153372

 **bankID**

Navnet norsk BankID oppga var "Hans-Petter Samuelsen"  
BankID issued by "Eika Gruppen AS"  
2022-09-09 10:06:21 CEST (+0200)  
Signert 2023-03-09 15:47:33 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel

Vedlegg 3

20 av 37

1/2





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557488627519

utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Soltunet 4 Boligsameie

## VEDTEKTER

for

Soltunet 4 boligsameie org. nr. 921 820 690

Vedtektene er vedtatt på konstituerende møte den xx.xx. 2018  
iht. Eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Soltunet 4 Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.09.2018

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 35 boligseksjoner på eiendommen gnr. 132, bnr. 278 i Ullensaker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og tilleggsdeler iht. til tinglyst seksjonsbegjæring. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Seksjonseiere i 1.etasjer har adkomst og tinglyst rett til et areal, i seksjonsbegjæringen angitt som tilleggsareal på grunn. ( TG)

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



Soltunet 4 Boligsameie

- (4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.
- (5) Seksjonseier plikter å tegne medlemskap/betale kontingent i Romsaas Grønt som drifter uteareal i det totale området på Romsaas

Tilsvarende gjelder også eventuelle andre huseierforeninger som har fellesansvar i fellesareal for forvaltning og bruk. Dette gjelder for fellesarealer på gnr. 132, bnr. 243 og 297 for de nærmeste omkringliggende eierseksjonssameier og borettslag.

(6)

## 2-2 Godkjenning av utleie

- (1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.
- (2) Sameier kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon, bod eller garasje plass, før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av sameiermøte og styret. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie.
- (3) Eier plikter å opplyse styret om leietagers navn, egen adresse i utleieperioden samt varigheten av denne.
- (4) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt. **3.**

## Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

### 3-1 Rett til bruk

- (1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Utearealet på nordsiden av gavlveggen på Hus F, og som utgjør arealet over del av garasjeanlegget, skal kunne benyttes av omkringliggende eiendommer som fellesareal i nærområdet, tilsvarende bruken på gnr. 132, bnr. 243 og 297 med solidarisk ansvar for vedlikehold.

- (2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.
- (4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.



Soltunet 4 Boligsameie

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

D Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

(9) Seksjon 1-3 har eksklusiv bruksrett til adkomstarealet på nordsiden av boligene. Eneretten gjelder fram til 2048 (maksimalt 30 år). Bruksformålet er adkomstrett og parkering for seksjon 1-3.

(10) Fellesarealet på vestsiden av snr. 1, er et gang og adkomstareal. Arealet skal også være åpen og tilgjengelig for allmenheten, slik at tilgang til områdene sør for boligområdet er ivaretatt.

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Erklæring om dyrehold er utarbeidet, og den enkelte seksjonseier plikter å følge bestemmelsene som er vedtatt, g som til enhver tid er gjeldende.

### 4. Sameiets parkeringsplasser

Sameiet har avsatt noen utendørs p-plasser, utover de som knytter seg til hoveddelen i felles garasjeanlegg. Disse p-plassene er avsatt til gjesteparkering.

I garasjeanlegget skal det være en p-plass og en bod til hver seksjon i sameiet.

Garasjeanlegget er fellesareal, og den enkelte seksjons disponering av p-plass i garasjeanlegget følger som vedlegg til disse vedtekter. Dersom noen seksjonseiere ønsker å bytte p-plass eller bod, så må dette meddeles til styret og til forretningsfører i sameiet.



Soltunet 4 Boligsameie

Det er enkelte p-plasser som er avsatt til HC parkering i garasjeanlegget. Dersom det er seksjonseiere som enten har, eller får behov for dette, så plikter seksjonseier som disponerer disse p-plassene å bytte p-plass, mot dokumentasjon på dette.

#### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert i et eventuelt fellesskap, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker og annet sanitærutstyr, apparater med tilbehør
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, låser, nøkler, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innvendig veranda, trapp, innvendig og utvendig veranda- og ytterdører til boligen, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig.
- j) ledninger og innretninger som seksjonseier selv har satt opp

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier



## Soltunet 4 Boligsameie

er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (3) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (4) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

### **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av veranda og vinduer der disse ikke er tilgjengelig for seksjonseier.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.



Soltunet 4 Boligsameie

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## **6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform 6-1 Felleskostnader**

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

Den enkelte sameier skal betale et å konto beløp per måned til dekning av sin andel av strøm og fjernvarmeutgifter som en felleskostnad. Beløpet fastsettes av styret. Forbruket for fjernvarmen avregnes en gang per år fra egen måler til den enkelte seksjon. Kostnadsbidraget fastsettes av styret med basis i følgende fordelingsnøkkel:

Felleskostnader fordeles likt på hver seksjon med bakgrunn i eierbrøken(bruksareal)

For fjernvarme forbruk så avregnes det mot avlesning av undermålere til den enkelte seksjon.

Kabel-tv abonnementer/grunnpakker faktureres i fellesskap til sameiet, og grunnavgifter fordeles og spesifiseres i tillegg til fellesutgiftene. Kostnader knyttet til abonnementer utover grunnavgifter til sameiet, dekkes av den enkelte seksjonseier direkte.

Senere reguleringer skjer med samme forholdstall for samtlige eierseksjoner.

Vann- og kloakkavgifter betales av den enkelte seksjonseier etter beregning fra kommunens gebyrregulativ og de til enhver tid gjeldende satser og beregningsmodeller .

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



Soltunet 4 Boligsameie

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to medlemmer. Det kan velges inntil tre varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.



## Soltunet 4 Boligsameie

- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.
- (7) Styreleder i Soltunet 4 Boligsameie skal også representere sameiet utad i saker som gjelder forvaltning av fellesarealer i det totale området på Romsaas og også de nærliggende fellesområdene, som angitt i pkt. 2-1, 5.ledd og pkt. 3-1. Beslutninger som angir forpliktelser for sameiet i denne sammenheng følger bestemmelsene i pkt. 8 og 9 i disse vedtekter

### 8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.
- (3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene
- (4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

### 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 8-5 Inhabilitet

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

### 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

- (1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
- (2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem ifellesskap.



## 9. Årsmøtet

### 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

- (1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.
- (2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### 9-3 Innkalling til årsmøte

- (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuen dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

### 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsberetning/årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



## 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt



Soltunet 4 Boligsameie

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

#### **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



Soltunet 4 Boligsameie

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring 10-1 Forretningsfører**

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

## **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

## **10-3 Forsikring**

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

## **11 Diverse opplysninger**

### **11-1 Definisjoner**

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### **11-2 Hjemmelshaver til formuesgode**

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### **11-3 Endringer i vedtektene**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.



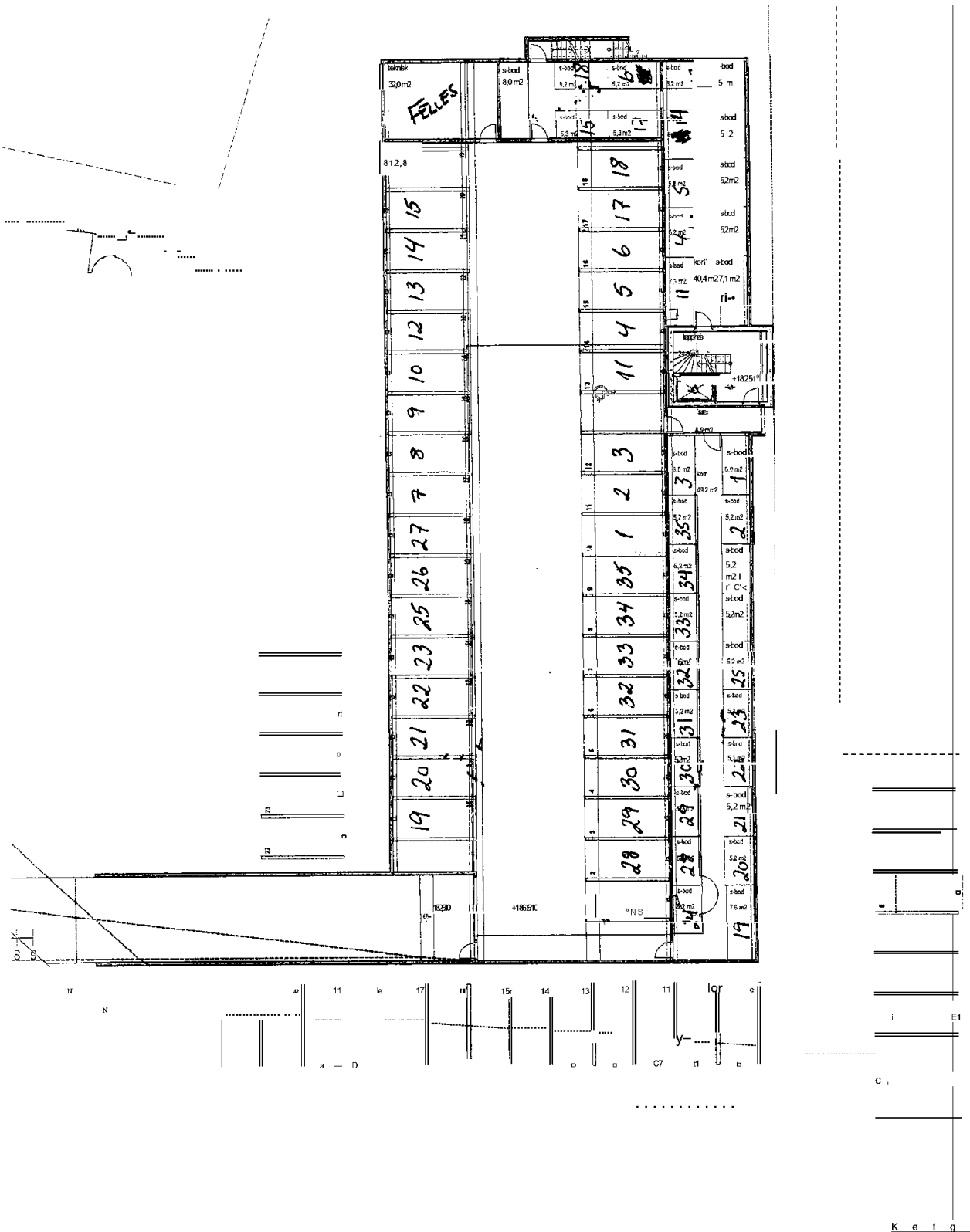
Soltunet 4 Boligsameie

## **11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Vedlegg til vedtekter:

- Situasjonsskart , iht seksjoneringsbegjæringen over eierseksjonssameiets eiendom, med angivelse av tilleggsarealer grunn og fellesareal.
- Oversikt over fellesarealet – gararasjeanlegget med p-plasser og boder og med angivelse av hvilke seksjoner som disponerer hvilken biloppstillingsplass og bod.



**SIZENEUMW**  
**ROMS .S TORG**  
 Langbråten/Jessheim/Ullensaker Kommune - Grubbnr.  
 TELEFON: 13 27 29

14.12.2022  
 0-9999 Prosjekt/13055 Romss Torg/2022-06 Prosjekt/13055-02  
 PDC saknr.:

Planer  
 Plan K Etasje

A2= 1200  
 saknr  
 Rammesaknr  
 Etasje/etasje  
 E: Tilbudstegning  
 Q: Arbeidstegning  
 A21-01

Vedlegg 4

35 av 37

1993 Soltunet 4 Boligsameie.pdf



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 28.03.23

**Selskapsnummer:** 1993 **Selskapsnavn:** Soltunet 4 Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.