



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 570 138
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUKENBEKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 17.05.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 871 808	1 799 612
Sum inntekter		1 871 808	1 799 612
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 280
Annen driftskostnad		1 725 033	1 347 089
Sum kostnader		1 816 313	1 435 369
Driftsresultat		55 495	364 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 046	12 987
Sum finansinntekter		14 046	12 987
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 046	12 987
Ordinært resultat før skattekostnad		69 541	377 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 541	377 230
Årsresultat		69 541	377 230
Totalresultat		69 541	377 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 541	377 230
Sum overføringer og disponeringer		69 541	377 230



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		189	189
Andre fordringer		175 437	51 054
Sum fordringer		175 626	51 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		684 872	675 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		684 872	675 636
Sum omløpsmidler		860 497	726 878
SUM EIENDELER		860 497	726 878

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		435 428	365 887
Sum opptjent egenkapital		435 428	365 887
Sum egenkapital		435 428	365 887
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		338 449	138 542
Annen kortsiktig gjeld		86 620	222 449
Sum kortsiktig gjeld		425 069	360 991
Sum gjeld		425 069	360 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		860 497	726 878



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 261778

Enheten

Organisasjonsnummer: 913 570 138
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUKENBEKKEN SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 24.05.2022



Organisasjonsnr: 913 570 138
HUKENBEKKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 871 808	1 799 612
Sum inntekter		1 871 808	1 799 612
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	88 280
Annen driftskostnad		1 725 033	1 347 089
Sum kostnader		1 816 313	1 435 369
Driftsresultat		55 495	364 243
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 046	12 987
Sum finansinntekter		14 046	12 987
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		14 046	12 987
Ordinært resultat før skattekostnad		69 541	377 230
Ordinært resultat etter skattekostnad		69 541	377 230
Årsresultat		69 541	377 230
Totalresultat		69 541	377 230
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		69 541	377 230
Sum overføringer og disponeringer		69 541	377 230



Organisasjonsnr: 913 570 138
HUKENBEKKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		189	189
Andre fordringer		175 437	51 054
Sum fordringer		175 626	51 243
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		684 872	675 636
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		684 872	675 636
Sum omløpsmidler		860 497	726 878
SUM EIENDELER		860 497	726 878
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		435 428	365 887
Sum opptjent egenkapital		435 428	365 887



Sum egenkapital	435 428	365 887
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	338 449	138 542
Annen kortsiktig gjeld	86 620	222 449
Sum kortsiktig gjeld	425 069	360 991
Sum gjeld	425 069	360 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	860 497	726 878



Organisasjonsnr: 913 570 138
HUKENBEKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Hukenbekken Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 28. april - 2. mai 2022

Selskapsnummer: 7155





Velkommen til årsmøte i Hukenbekken Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. april kl. 16:00 og lukker 2. mai kl. 16:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7155>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektene bør gjennomgås med sikte på opprydding og forenkling
6. Valg av valgkomité for 1 år
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Hukenbekken Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Tove Solemdal og Pål Kraft velges som protokollvitner.

Sak 3

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. Årsrapport og årsregnskap for styreåret 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000 iht budsjett 2022.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000 iht budsjett 2022.

Sak 5

Vedtektene bør gjennomgås med sikte på opprydding og forenkling

Forslag fremmet av:

Tove Solemdal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vedtektene for Hukenbekken sameie er meget omfattende. Jeg viser til at en del bestemmelser i lov om eierseksjoner er tatt inn i vedtektene. Flere av disse bestemmelser kan strykes. En del av bestemmelsene er ikke vedtekter, men ordensregler. Det vil gi en bedre oversikt dersom det skilles mellom vedtekter og ordensregler.

Vedtektene inneholder heller ikke bestemmelser om kortidsutleie.

Styrets innstilling

Styret avventer et konkret innspill til vedtektsendringer fra forslagsstiller og vil deretter ta stilling til eventuelle vedtektsendringer når disse foreligger. Om styret finner grunn til å gå inn for en eller flere vedtektsendringer, vil disse ble fremmet på første ordinære sameiermøte.

Forslag til vedtak

Oppdatere sameiets vedtekter

Vedlegg

2. gjeldende vedtekter for Hukenbekken Sameie.pdf



Sak 6

Valg av valgkomité for 1 år

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Pål Kraft og Tove Solemdal velges som valgkomité for 1 år.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen har innstilt Rune Storkaas og Jørgen Wessel på gjenvalg for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Wessel

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Rune Storkaas



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Wessel	Hukenbekken 11
Styremedlem	Randi Hårstad-Evjen	Hukenbekken 11
Styremedlem	John Eivind Lund	Hukenbekken 17
Styremedlem	Rune Storkaas	Hukenbekken 9
Varamedlem	Geir Fuglaas	Hukenbekken 13

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Valgkomiteen

Pål Kraft	Hukenbekken 17
Tove Solemdal	Hukenbekken 13

Generelle opplysninger om Hukenbekken Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

Hukenbekken Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 913570138, og ligger i ASKER kommune med følgende adresse:

Hukenbekken 9
Hukenbekken 11
Hukenbekken 13
Hukenbekken 15
Hukenbekken 17
Hukenbekken 19

Gårds- og bruksnummer:

8 532

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

Hukenbekken Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

I inneværende periode har styret:

- Avholdt 10 styremøter i styreperioden 1/3-2020 og frem til 1/3-2021. De fleste av disse har i år vært digitale.
- Fornyet avtalen med Asker og Bærum Vaktmesterkompani.
- Sendt ut ett informasjonsskriv til seksjonseierne.
- Arrangert dugnad.
- Ryddet og beplantet bed mellom blokkene.
- Fulgt opp tekniske anlegg sammen med leverandørenes kontroller.
- Hatt en tett økonomistyring og budsjettarbeid for å ha kontroll på utgifter og unngå overraskelser. De høye strømprisene har også hatt stort fokus.
- Avsluttet arbeidet med reparasjon av det automatiske snøsmelteanlegget. Dette ser nå ut til å virke som det skal.
- Startet arbeidet med ny serviceavtale med NTI, vår service partner på teknisk anlegg.
- Startet arbeidet med å se på om det kan være lønnsomt å anskaffe solcellepaneler
- Følger opp hagegruppens befaring utført høst 2021, vedr rydding av kratt og trær langs bekken.

I sameiets åttende driftsår har styret utvidet ladeanlegget for el-biler med flere ladestasjoner, fulgt nøye med på strømprisene, fulgt opp musefeller, aktivt jobbet med HMS, samt jobbe for et godt bomiljø på Hukenbekken. Det er foretatt HMS-befaringer på hele anlegget med påfølgende oppfølging av Hukenbekkens handlingsplan for HMS.

I året som gikk har to sopplykter blitt kjørt ned. Dessverre var der ingen vitner til hendelsene. Lyktene er reparert for sameiets regning.

Enkelte har vært plaget av matlukt i leilighet og oppgang. Dette kan skyldes at utløpet for luft har vært på samme høyde som inntaket. Som en test er utløpene for ventilasjon i østblokken forlenget. Vi håper at dette løser problemet.

Dessverre måtte sommerfesten også i år avlyses på grunn av dårlig vær.

Styret takker også seksjonseierne for gode og saklige innspill, forslag, kommentarer og spørsmål som er sendt styret siden siste årsmøte.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 871 808.

Andre inntekter består i hovedsak av Bodleie.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 816 313.

Dette er kr. 409 967 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avregning på kommunale avgifter + lavere kostnader til konsulentbruk og juridisk bistand.

Viser videre til note 9 rundt kommunale avgifter. Feil i avregningen av kommunale avgifter, gjelder forbruk av vann. Her ble det pr 31.12.21 avlest kun 2 av 4 målere. Avlesningen er automatisk, så her skjedde det en feil. Konsekvensen er en etterfakturering fra kommunen i mars 2022, som vil påvirke regnskapet for 2022 og også likviditeten.

Vann- og avløpsavgift	-154 789
Renovasjonsavgift	-115 634
Asker kommune, refusjon vannavgift 2020	62 360
Overført til avregning energi	212 910

Resultat

Årets resultat på kr 69 541 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 435 428.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

A konto

A konto beløpet har i 2021 ligget på kr 7 pr m² og har vært uendret det siste året. Dette til tross for skyhøye strømkostnader.

De høye strømkostnadene vedvarer, derfor blir A konto beløpet forhøyet fra kr 7 pr m² til kr 12 m² fom husleien for juni. Sameiet har ikke likviditet til å forskuttere betaling av strøm og vannforbruk.

A konto beløpet for el-bil lading vil også bli hevet med kr 100 pr ladeplass fra samme tidspunkt.

Referere for øvrig til infoskriv publisert på VIBBO 30.03.22.



Avregningen er ganske krevende, derfor vurderte styret å forenkle modellen med virkning fom 2022, men inntil videre har vi besluttet å fortsette med den samme modellen som ble utarbeidet da sameiet ble etablert i 2014.

Felleskostnader

Felleskostnadene har også i 2021 vært uendret, men ble hevet med 5% fom husleien for mars 2022.

Om lag halvparten av strøm/vann forbruk/kostnader gjelder felles forbruk (vannslanger, drift av ventilasjonsanlegg, oppvarming av nedkjørsel til garasje, inngangsparti, lys i garasje mm) og dekkes ikke av A konto innbetalingene fra sameierne.

Når det gjelder økning av den månedlige husleien med virkning fom juni 22, refererer styret til Infoskriv publisert på VIBBO 30.03.22. Her er beskrevet hva som er nødvendig for å sikre videre forsvarlig drift av sameiet.

HMS

Styret har foretatt følgende vernerunder og inspeksjoner i 2021/22:

- Det er utført kontroller og service av gassanlegg, sprinkleranlegg, brannsentraler, varmepumper, ventilasjonsanlegg i løpet av 4. kv 2021. Ladeanlegget ble kontrollert i februar 2022.
- Heiskontroll er gjennomført i januar 2021.
- ABVK sjekker slukene på taket og baldakintakene iht avtalen.

Det har vært noe sjenerende during i lysmastene ved vestbygget som er blitt utbedret etter hvert som problemene har oppstått. Her er vi avhengig av elektriker og det har blitt veldig vanskelig å få tak i deler til utelysene i sameiet. Disse må på sikt konverteres til LED og dette er en betydelig investering som vi skyver på så lenge vi får tak i deler og pærer til disse.

Vi ber om at batteriene til el-sykler tas med opp i leilighet og lades der.

Etter sikkerhetsbefaring med elektriker i garasjen, anmodes det om å ikke bruke skjøteledninger i fellesgarasjen. Dette med hensyn til brannsikkerhet.

Skjøteledninger skal ikke brukes over lengre tid på apparater som bruker over 1000 watt.

Hvis du stadig får behov for å ta i bruk skjøteledning eller har de koblet til permanent, så betyr det at det elektriske anlegget ikke møter dine behov. Ta kontakt med styret.

Vi minner også om at det skal være minimum 1m avstand fra sprinkleranlegget til hindringer i garasjen.

HMS vernerunder i oppgangene og garasje/fellesanlegg foretas jevnlig.

Det minnes om at trappeoppganger er rømningsvei ved brann/røykutvikling.

Brannvesenet påpeker at alle rømningsveier skal være fri for løse gjenstander.

Det vil si at det ikke må stå sko eller sko stativ, møbler, blomsterpotter, tepper,

barnevogner eller andre løse gjenstander i inngangsparti og trappeoppganger.

Barnevogner kan plasseres innerst i trappe/heis-rommet i underetasjen.

Det anbefales å ikke bruke levende lys i fellesområder og oppganger.



Det minnes også om at garasjen ikke skal brukes til oppbevaring av ikke bilrelaterte ting.

Automatikken til snøsmelteranlegget i nedkjøringen til garasjen ble byttet i 2021 og har fungert normalt gjennom vinteren.

Vask av utilgjengelige vinduer vil bli utført i løpet av våren 2022.

Mål for 2022/2023.

Styret vil i 2022/2023 arbeide med følgende saker:

- Fullføre reforhandling av serviceavtalen med NTI.
- Oppgradere uteområder.
- Fortsette sameiets fokuserte tilnærming på HMS.
- Arrangere en vårdugnad.
- Arrangere sommerfest.
- Fortsette med stram økonomisk oppfølging av løpende utgifter, strøm- og driftskostnader.
- Utrede muligheten for egenproduksjon av solcellestrøm.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 576 000 til drift og vedlikehold som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, fyringsanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Etter tilbakemelding fra ansatte i Asker kommune om forventede økninger i kommunale avgifter i 2022.

- Vann og avløp samlet: 7,5 %
- Renovasjon: 3,2 %

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med kr 600 000 for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettet med kr 108 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hukenbekken Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. mars 2022.

I tillegg er Tv/bredbåndskostnader justert fra kr 399 til kr 450 fra 1. mars 2022.

Viser ellers til OBOS og styrets beregninger vedr ytterligere økning av fellesutgiftene. Dette er beskrevet i Infoskriv publisert på VIBBO 30.03.22

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Styret og OBOS følger nøye opp evt uforutsatte kostnader som kan oppstå ila driftsåret 2022.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Hukenbekken Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Hukenbekken Sameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 21. mars 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Pemneo Dokumentnrøkke: BFXS3-BYV5C-BCSDU-4NOQM-VTFV-ENZJ



HUKENBEKKEN SAMEIE ORG.NR. 913 570 138, KUNDENR. 7155

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 859 808	1 787 612	2 252 000	2 346 000
Andre inntekter	3	12 000	12 000	4 500	0
SUM DRIFTSINTEKTER		1 871 808	1 799 612	2 256 500	2 346 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-8 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 181	-5 875	-6 000	-6 500
Forretningsførerhonorar		-89 090	-86 620	-88 000	-91 000
Konsulenthonorar	7	-5 794	-4 710	-75 000	-10 000
Kontingenter		0	0	-2 500	0
Drift og vedlikehold	8	-629 457	-386 803	-563 000	-576 000
Forsikringer		-104 118	-97 113	-100 000	-108 000
Kommunale avgifter	9	4 847	-94 706	-345 000	-350 000
Energi/tyring		-394 343	-155 639	-400 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-172 991	-161 430	-164 000	-175 000
Andre driftskostnader	10	-327 906	-354 194	-391 500	-301 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 816 313	-1 435 369	-2 226 280	-2 319 280
DRIFTSRESULTAT		55 495	364 243	30 220	26 720
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 046	12 987	10 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 046	12 987	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		69 541	377 230	40 220	36 720
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	11 343		
Til opptjent egenkapital		69 541	365 887		



HUKENBEKKEN SAMEIE
ORG.NR. 913 570 138, KUNDENR. 7155

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	4 705
Kundefordringer		189	189
Forskuddsbetalte kostnader		44 778	46 349
El-Bil ladere	12	14 075	0
Energiavregning	13	116 584	0
Driftskonto OBOS-banken		151 482	333 219
Sparekonto OBOS-banken		1	1
Sparekonto OBOS-banken II		533 389	342 416
SUM OMLØPSMIDLER		860 497	726 878
SUM EIENDELER		860 497	726 878
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		435 428	365 887
SUM EGENKAPITAL		435 428	365 887
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 920	73 431
Leverandørgjeld		338 449	138 542
Energiavregning		0	10 939
Energiavregning		0	23 724
Annen kortsiktig gjeld	14	55 700	114 355
SUM KORTSIKTIG GJELD		425 069	360 991
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		860 497	726 878
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Asker, 14.03.2022

Styret i Hukenbekken Sameie

Jørgen Wessel /s/

Randi Hårstad-Evjen /s/

John Eivind Lund /s/

Rune Storkaas /s/

**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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 437 072
Vedlikeholdsfond	189 144
TV/Internett fellesavtale	162 792
Garasje	70 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 859 808

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Bodleie	12 000
SUM ANDRE INNETEKTER	12 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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 2020/2021, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 181.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 794
SUM KONSULENTHONORAR	-5 794

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 330
Drift/vedlikehold VVS	-50 409
Drift/vedlikehold elektro	-11 072
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 896
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 810
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-35 325
Drift/vedlikehold brannsikring	-86 411
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-191 440
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-44 957
Egenandel forsikring	-4 000
Kostnader dugnader	-1 806
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-629 457

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-154 789
Renovasjonsavgift	-115 634
Asker kommune, refusjon vannavgift 2020	62 360
Overført til avregning energi	212 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	4 847

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 767
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 475
Driftsmateriell	-281
Lyspærer og sikringer	-7 866
Vaktmestertjenester	-155 738
Vakthold	-6 154



Renhold ved firmaer	-112 898
Snørydding	-22 238
Andre fremmede tjenester	-123
Andre kontorkostnader	-633
Telefon, annet	-3 248
Porto	-644
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 792
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-327 906

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 829
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	61
Kundeutbytte fra Gjensidige	12 156
SUM FINANSINTEKTER	14 046

NOTE: 12**EL-BIL LADERE****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-45 550
SUM INTEKTER	-45 550

KOSTNADER

Strøm	59 709
Uavregnet 2020	-84
SUM KOSTNADER	59 625
SUM ENERGIAVREGNING	14 075

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-355 992
SUM INTEKTER	-355 992

KOSTNADER

Strøm	259 585
Vann	212 910
Uavregnet 2020	81
SUM KOSTNADER	472 576

SUM ENERGIAVREGNING	116 584
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir



krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsetning for årlig garantiinspeksjon i 5 år Ladestasjoner	-52 000
Energiregnskap fra 2020 ikke avregnet	-3 700
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-55 700



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87729941. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



VEDTEKTER

for

Hukenbekken Sameie, org. nr. 913 570 138.

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 17.04.2018 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter sist endret 20.03.2017.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hukenbekken Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 04.03.2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 8, bnr. 532 i Asker kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Tilleggsdelene består av:

- Balkonger
- Terrasser
- Parkeringsplasser

(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 og terrasser 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.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

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.



(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.

(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:

- 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, nyplantning 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.

Den enkelte seksjonseier har ifm. endringer eller oppussing av kjøkkenet i sin seksjon ikke anledning til å endre kjøkkenavtrekkets mekanisme, kapasitet eller styrke dersom det påvirker fellesanleggets balanserte ventilasjonssystem. Sameiet v/styret kan dersom dette avdekkes, kreve installasjonen fjernet eller tilbakeført til den stand det var før inngrepet, slik at seksjonens kjøkkenvifte/avtrekk ikke negativt påvirker fellesanleggets balanserte ventilasjonsanlegg.

Lufteventiler i yttervegg forstyrrer også byggenes balanserte felles ventilasjonsanlegg og er ikke tillatt installert, ombygget eller lignende for eller av seksjonseier slik at det forstyrrer hvordan anlegget er installert til å opprinnelig fungere. Sameiet v/styret kan dersom dette har funnet sted, kreve installasjonen fjernet og tilbakeført til opprinnelig stand slik det var før inngrepet, slik at seksjonseiers inngrep ikke negativt påvirker fellesanleggets balanserte ventilasjonsanlegg.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5), 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.

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.

(3) Så fremt det ikke er til skade eller ulempe for øvrige sameiere er det tillatt å ha hund, katt og vanlige kjæledyr. Likeledes er mindre akvarium (opptil 30 liter) og eksempelvis kanarifugl i bur tillatt. Andre arter, herunder slanger og andre reptiler, er derimot ikke tillatt. Dersom det oppstår tvil om en art er tillatt eller ikke, tilligger det styret å avgjøre saken etter saklig undersøkelse og etter å ha rådført seg med relevant ekspertise. Om nødvendig pga. uenighet blant seksjonseiere i spesifikke saker, kan og/eller bør styret bringe saken opp til ekstraordinært årsmøte for å få et bredere beslutningsgrunnlag i tvilstilfeller.

4. Sameiets parkeringsplasser

Usolgte p-plasser er solgt som fellesareal.



Usolgte plasser tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt. Sameierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering av sameiet dersom disse plassene senere skal legges til enkelte seksjoner som tilleggsareal.

Utbygger kan kun selge p-plassene til seksjonseiere i sameiet.

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, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Bytteretten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

(4) Dersom bytterett som nevnt i (1) kommer til anvendelse på en plass hvor seksjonseier har installert ladestasjon og vedkommende må avgj/låne ut sin garasje plass til annen seksjonseier, må denne enten bekoste flytting eller erstatning av tilsvarende ladestasjon til plassen det byttes mot.

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
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karm
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring



i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(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.

(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.

(10) 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.

(11) 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 vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(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.

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

5-3 skader på heisdør og fellesoppgangsdører grunnet inn/utflytting

Inn/utflyttende seksjonseier ansvarliggjøres økonomisk for evt. reparasjoner forårsaket av blokkering av heis og oppgangsdører som skyldes sperring av dørene slik at reparasjon nødvendiggjøres for rekalibrering eller bytte av



brente dørmotorer/mekanismer, samt skader på vegger i fellesopp ganger ifb. slik flytteprosess. Styret plikter å sjekke for skader innen 14 dager etter meldt inn/utflyttingsdato om slik skade er skjedd, samt å varsle seksjonseier på forhånd om at slik sperring ikke er tillatt.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet 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.

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

- Dersom sameiet får kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles kostnadene mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel per seksjon.
- Kostnader forbundet med parkeringsplasser i parkeringskjeller seksjonert som tilleggsdeler til seksjonene fordeles mellom seksjonene med en lik andel for hver plass.

(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.

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 sameiebrøk.

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 tvangsfullbyrdsloven 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, tre styremedlemmer og ett varamedlem.
- (2) Styrets medlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. 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 fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

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 i fellesskap.



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 tjue 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
- 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. Dette gjelder også innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige råderetten over seksjonen. Samt innføring av vedtektsbestemmelse som endrer i fordelingen av felleskostnadene.

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 besluttes, 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 vesentlige 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.

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 forsikringsselskap. 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) resekjonering: 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.

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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 28.04.22 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 2.05.22

Selskapsnummer: 7155 **Selskapsnavn:** Hukenbekken Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Tove Solemdal og Pål Kraft velges som protokollvitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000 iht budsjett 2022.

For

Mot

Sak 5 Vedtektene bør gjennomgås med sikte på opprydding og forenkling

Oppdatere sameiets vedtekter

For

Mot

Sak 6 Valg av valgkomité for 1 år

Pål Kraft og Tove Solemdal velges som valgkomité for 1 år.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Jørgen Wessel

Styremedlem (1 skal velges)

Rune Storkaas

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
E-post: oef@obos.no

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