



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - 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: 01.01.2022 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 028 042	1 871 808
Sum inntekter		2 028 042	1 871 808
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 984 774	1 725 033
Sum kostnader		2 087 464	1 816 313
Driftsresultat		-59 422	55 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 879	14 046
Sum finansinntekter		16 879	14 046
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 879	14 046
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 543	69 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		-42 543	69 541
Årsresultat		-42 543	69 541
Totalresultat		-42 543	69 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 543	69 541
Sum overføringer og disponeringer		-42 543	69 541



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		63 341	175 437
Sum fordringer		63 530	175 626
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		695 752	684 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		695 752	684 872
Sum omløpsmidler		759 282	860 497
SUM EIENDELER		759 282	860 497

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		392 885	435 428
Sum opptjent egenkapital		392 885	435 428
Sum egenkapital		392 885	435 428
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		174 249	338 449
Annen kortsiktig gjeld		192 148	86 620
Sum kortsiktig gjeld		366 397	425 069
Sum gjeld		366 397	425 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		759 282	860 497



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 381847

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 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: Kristine Finnanger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2023

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, 15.05.2023



Organisasjonsnr: 913 570 138
HUKENBEKKEN SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 028 042	1 871 808
Sum inntekter		2 028 042	1 871 808
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	91 280
Annen driftskostnad		1 984 774	1 725 033
Sum kostnader		2 087 464	1 816 313
Driftsresultat		-59 422	55 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		16 879	14 046
Sum finansinntekter		16 879	14 046
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		16 879	14 046
Ordinært resultat før skattekostnad		-42 543	69 541
Ordinært resultat etter skattekostnad		-42 543	69 541
Årsresultat		-42 543	69 541
Totalresultat		-42 543	69 541
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-42 543	69 541
Sum overføringer og disponeringer		-42 543	69 541



Organisasjonsnr: 913 570 138
HUKENBEKKEN SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

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 63 341 175 437
Sum fordringer 63 530 175 626

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 695 752 684 872
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 695 752 684 872

Sum omløpsmidler 759 282 860 497

SUM EIENDELER 759 282 860 497

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 392 885 435 428
Sum opptjent egenkapital 392 885 435 428



Sum egenkapital	392 885	435 428
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	174 249	338 449
Annen kortsiktig gjeld	192 148	86 620
Sum kortsiktig gjeld	366 397	425 069
Sum gjeld	366 397	425 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	759 282	860 497



Organisasjonsnr: 913 570 138
HUKENBEKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023
7155 Hukenbekken Sameie





Til seksjonseierne i Hukenbekken Sameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 26 april 2023 kl. 18.00 på Solvang skole.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Hukenbekken Sameie det kommende året.

Har du ikke anledning til å møte kan du gi en fullmakt pr. epost til styret eller på skjemaet i dette dokumentet.

For å spare penger og miljø vil det ikke bli sendt ut eller delt ut papirkopier av dette dokumentet. Sameierne bes derfor å ha dokumentet tilgjengelig på PC, nettbrett eller telefon på årsmøtet.

Registreringsblankett og fullmaktsblankett vil bli lagt i postkassene før møtet.

Stemmesedler vil deles ut på møtet.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Hukenbekken Sameie
avholdes onsdag 26 april 2023 kl. 18.00 på Solvang skole.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2022

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2022

Styret foreslår årets resultat ført mot egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppdatering av vedtekter
- B) Kun internett inkludert i husleien
- C) Sameiet bekoster og utreder vinterhage/innglassing av veranda/balkong på bekkesiden

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Asker, 12.04.2023
Styret i Hukenbekken Sameie

Jørgen Wessel Randi Hårstad-Evjen John Eivind Lund Rune Storakaas

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

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

Valgkomiteen

Pål Kraft	Hukenbekken 17
Tove Solemdal	Hukenbekken 13

Kontaktinformasjon

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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller e-post: hukenbekken@gmail.com

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

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 Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

I inneværende periode har styret:

- Avholdt 10 styremøter i styreperioden 1/3-2022 og frem til 1/3-2023. I år har alle vært fysiske møter.
- Fornyet avtalen med Norsk Teknisk Installasjon (NTI)
- Sendt ut ett informasjonsskriv til seksjonseierne.
- Arrangert dugnad.
- Arrangert sommerfest.
- Fulgt opp tekniske anlegg sammen med leverandørenes kontroller, herunder driftsstans på varmepumpene.
- Hatt en tett økonomistyring og budsjettarbeid for å ha kontroll på utgifter og unngå overraskelser. De høye strømprisene har også i år hatt stort fokus
- Oppfølging av diverse reparasjoner og vedlikehold.
- Utbedring av during i noen lysmaster
- Arbeidet med å se på om det kan være lønnsomt å anskaffe solcellepaneler

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

Prøveordningen med å forlenge utløpene for ventilasjon i østblokken ser ut til å ha ønsket effekt.

Det har også i år vært et svært godt og effektivt samarbeidsmiljø i styret.

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

HMS.

Styret har foretatt følgende vernerunder og inspeksjoner i 2022:

Det er utført kontroller og service av gassanlegg, sprinkleranlegg, brannsentraler, varmepumper, ventilasjonsanlegg, samt heiskontroll i løpet av 4. kv. 2020. Ladeanlegget ble kontrollert i februar 2022 og årlig kontroll vil bli gjennomført. ABVK sjekker slukene på taket og baldakintakene iht. avtalen.

Av HMS hensyn, avkortningsregler for sameiets brannforsikring og etter sterke anbefalinger fra elektroinstallatør har styret forbudt bruk av skjøteledninger fra bodene og ut til garasjeplassene eller sykkelparkeringene.

Forbudet gjelder for bruk av skjøteledning gjelder:

- Enhver ubevoktet bruk av apparater som trekker mer en 1000 Watt (Unntak, egen og midlertidig bruk av et verktøy som trekker mer enn 1000 Watt mens man selv bruker verktøyet).
- Enhver lading av lavkapasitets produkter (f.eks. el-sykkel, el-sparkesykler, Segways m.m.) der det brukes skjøteledning.



- Enhver permanent bruk av strøm over skjøteledning over 1 time uten at sameieren selv er til stede under bruken.
- Det er ikke tillatt å benytte skjøteledning som permanent løsning grunnet fare for varmgang.

Ved siden av feil bruk av skjøteledninger er ubevoktet lading av småelektriske apparater en viktig brannfare som oversees. Elektrisk utstyr eller anlegg er årsaken til halvparten av alle boligbranner i Norge. (ref. brannvernforeningen). Riktig bruk av elektrisk utstyr og uten skjøteledning kan minimere brannfaren.

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.

Styret minner for sikkerhets skyld om at ingen form for lading med skjøteledning eller fra kontakter i boden foretas for elbiler, men kun fra sameiets ladeanlegg og den enkelte sameiers installerte ladeboks.

Elektriker byttet trafo og reaktor i et par av lysmastene på tunsida i fjor vinter etter rapporter om sjenerende during. Det har blitt vanskelig å få tak i deler til disse lampene, men vi har sikret et lite lager med tanke på fremtidige problemer. Grunnet overgang til LED har vi også hatt et tilfelle av at trafoer til downlights i oppgangene svikter.

Vi opplever tidvis at det tar lang tid å få varmtvann. Filtrene i anlegget renses et par ganger i året i forbindelse med normal inspeksjon av anlegget, men vi opplever til tross for dette at varmtvannet blir tregt fra tid til annen og rapporterer så fort vi får meldinger om dette.

HMS vernerunder i oppgangene og garasje/fellesanlegg foretas jevnlig. Det minnes om at trappeoppgang er rømningsvei ved brann/røykutvikling og Brannvesenet påpeker at alle rømningsveier må 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. Vask av utilgjengelige vinduer vil bli utført i løpet av våren 2023.

Det har gjennom året vært noen problemer med treg mekanikk på en del terrassedører. Styret ber alle sameiere om å smøre låsemekanismen og bevegelige deler minst en gang i året for å forebygge problemer.

Forøvrig oppfordres alle sameierne til å melde fra til styret snarest mulig når det oppdages uregelmessigheter og feil.

Status evaluering av installasjon av solcellepaneler

Det ble forespurt 5 leverandører av solcelle paneler i februar 2022. Vi fikk et konkret tilbud, flere svarte at de ikke hadde kapasitet. 2 aktører prioriterte ikke sameier eller borettslag.

Tilbudet fra OneCo viste en estimert produksjon pr. tak (de 2 vi har) på ca 40.000 KWh pr år. Prisen i februar 2022 var på 890.000 kr, uten fremføring til teknisk rom. Vi kan ikke få fremføring av kablene gjennom taket. Kablingen må foretas utvendig. For å komme til teknisk rom må det graves fra utsiden og borres gjennom grunnmuren. Estimert pris ca. kr 300.000.

Styrets beregning viser en internrente på 2,4 % og en negativ nåverdi på om lag 227.000 kr. Tilbakebetalingstiden vil være om lag 10 til 12 år.

Dette innebærer at et slikt prosjekt ikke er lønnsomt gitt de rådende forutsetninger.

Det er dessuten flere utfordringer med prosjektet som inkluderer bl.a. følgende:

- Leverandørindustrien har liten ledig kapasitet - d.v.s. liten priskonkurransen og liten leverandørrespons.
- Kun én leverandør har besiktiget Hukenbekken og gitt et (delvis) tilbud (Oneco).
- Ulike tekniske utfordringer - plassering på tak, penetrering av takbelegg, alder på tak, overføring til teknisk rom, plass på hovedtavlen.
- Lys- og snø-problematikk i Hukenbekken - hva er realistisk strømproduksjon?
- ENOVA-støtte til prosjektet - bedre støtte i fremtiden?
- Fremtidig strømpris og strømstøtte - dette innebærer en vesentlig usikkerhet i dagens situasjon. I styrets beregninger er det forutsatt strømpriser etter strømstøtte og nettleie i stigende fra om lag 2 kr /kWh til 3,50 kr kWh.

Styrets konklusjon: *Styret fremmer på denne bakgrunn ikke forslag om å gå videre med solcelle-prosjektet nå. Dersom omstendighetene endrer seg i fremtiden vil styret imidlertid ikke utelukke at man utreder mulighetene på nytt. Strømprisen vil være en styrende parameter.*

Mål for 2023/2024.

Styret vil i 2023/2024 arbeide med følgende saker:

- Oppgradere uteområder.
- Fortsette sameiets fokuserte tilnærming på HMS.
- Gå igjennom sameiets behov for vedlikehold og reparasjoner i tiden som kommer og informere i egne innlegg på Vibbo, grenseoppgangen mellom sameieres og sameiets ansvar og forpliktelser vedrørende vedlikehold og reparasjoner.
- Arrangere en vårdugnad.
- Arrangere sommerfest.
- Fortsette med stram økonomisk oppfølging av strømutgifter og driftskostnader.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Avvik mot budsjett

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak avvik ved overførsel av inntekter knyttet til avregning mot balansen.

Driftskostnadene er tilsvarende lavere enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak avvik ved overførsel av kostnader knyttet til avregning mot balansen.

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

A-konto innbetaling for vann og varme på kr 577 122 (hhv. kr 504 322 a-konto strøm/vann og kr 72 800 a-konto strøm elbil) er avregnet mot faktisk forbruk av vann og varme på kr 478 768 (hvorav kr 273 328 for strøm og kr 205 444 for vann).

Avregning innbetalt a-konto mot privat forbruk av strøm, vann og e-bil ladning, viser et resultat på kr 98 350 i favør sameierne. Dette blir effektivt på husleien for juli måned. Noen må betale, mens andre får tilbake på avregningen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr -42 543 og foreslås ført mot egenkapital.

Underskuddet skyldes primært feil i avregning av vannforbruk i 2021, som medførte etterbetaling og bokføring i 2022 på kr 123 882. Korrigert for dette, ville årsresultatet i 2022 vært kr 81 339.

I tillegg hadde vi en del reparasjoner av elektriske lamper i uterommet (kr 33 000) og noe ekstra utgifter til rydding og tre felling (kr 32 000).

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 392 885.

Dette tilsvarende i overkant av 1 husleieinnkreving.

Det anbefales å ha minimum 3 husleieinnkrevninger i likvide midler til enhver tid for å kunne betale uforutsette vedlikeholdsoppgaver. For Hukenbekken sameie tilsvarende dette ca. kr 700 000.

Det er videre budsjettet med overskudd i 2023, og likviditeten følges opp med tett økonomistyring.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 660 000 til drift og vedlikehold som omfatter bygninger, VVS, elektro, utvendig anlegg, heisanlegg, fyringsanlegg, brannsikring, ventilasjonsanlegg og garasjeanlegg.

Kommunale avgifter i ASKER kommune

Er budsjettet med kr 390 000 for 2023 (brutto før avregning privat forbruk).

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste par årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022 (kr 600 000 før avregning privat forbruk).

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hukenbekken Sameie.

Månedlig husleie/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 husleie/felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendret månedlig husleie for året 2023, men kr 2 pr m² i a-konto innbetaling pr måned for vann og varme er «flyttet til felleskostnader» og TV/internett. Fra juni 2022 ble det krevd inn kr 12 pr m² i a-konto pr leilighet pr måned. Dette viste seg å være for mye, derfor den «interne» justeringen.

I 2023 vil derfor a-konto innbetaling for vann og varme være kr 10 pr m² pr måned, «felleskostnader» noe høynet og TV/Internett hevet til kr 500 pr mnd.

De budsjettete a-konto innkrevinger for privat forbruk balanseføres mot faktiske kostnader når året er slutt.

Sammenlignet med budsjettet for fjoråret øker inntektene i 2023 tross i uendret husleie i forhold til nå p.g.a. overhenget fra økninger i fjor, som for helårsvirkning i inneværende år. Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2022, 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 2022 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 modifiserer 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, 11. april 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: EKEUU-UTICW-6LQBP-80UWK-XF7ZE-NQBMS



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 025 042	1 859 808	2 346 000	2 801 000
Andre inntekter	3	3 000	12 000	0	0
SUM					
DRIFTSINNTEKTER		2 028 042	1 871 808	2 346 000	2 801 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-12 690	-11 280	-11 280	-12 690
Styrehonorar	5	-90 000	-80 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-6 076	-6 181	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-91 675	-89 090	-91 000	-94 800
Konsulenthonorar	7	-4 030	-5 794	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-636 482	-629 457	-576 000	-660 000
Forsikringer		-112 338	-104 118	-108 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-267 505	4 847	-350 000	-390 000
Energi/tyring		-370 582	-394 343	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 832	-172 991	-175 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-314 253	-327 906	-301 500	-322 250
SUM					
DRIFTSKOSTNADER		-2 087 464	-1 816 313	-2 319 280	-2 506 240
DRIFTSRESULTAT		-59 422	55 495	26 720	294 760
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	16 879	14 046	10 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		16 879	14 046	10 000	10 000
ÅRSRESULTAT		-42 543	69 541	36 720	304 760
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	69 541		
Fra opptjent egenkapital		-42 543	0		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		142	0
Kundefordringer		189	189
Forskuddsbetalte kostnader		53 199	44 778
Andre kortsiktige fordringer	12	10 000	0
Energiavregning		0	14 075
Energiavregning		0	116 584
Driftskonto OBOS-banken		118 952	151 482
Sparekonto OBOS-banken		50 013	1
Sparekonto OBOS-banken II		526 787	533 389
SUM OMLØPSMIDLER		759 282	860 497
SUM EIENDELER		759 282	860 497
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		392 885	435 428
SUM EGENKAPITAL		392 885	435 428
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 094	30 920
Leverandørgjeld		174 249	338 449
Energiavregning	13	98 354	0
Annen kortsiktig gjeld	14	55 700	55 700
SUM KORTSIKTIG GJELD		366 397	425 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		759 282	860 497
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Asker, 27.03.2023			
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 verdi-fallet 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 584 966
Vedlikeholdsfond	189 144
TV/Internett fellesavtale	180 132
Garasje	70 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 025 042

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleieinntekter	3 000
SUM ANDRE INNETEKTER	3 000

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690
------------------------------	----------------

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 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 076.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-4 030
---	--------

SUM

KONSULENTHONORAR	-4 030
-------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-14 098
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

VVS	-15 122
-----	---------

Drift/vedlikehold elektro	-52 938
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-151 398
-----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 972
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

fyringsanlegg	-41 310
---------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-95 250
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

ventilasjonsanlegg	-133 946
--------------------	----------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

garasjeanlegg	-20 636
---------------	---------

Kostnader	
-----------	--

dugnader	-3 814
----------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-636 482
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-166 122
-----------------------	----------

Renovasjonsavgitt	-101 384
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-267 505
-------------------------------	-----------------

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 939
Verktøy og redskaper	-2 028
Lyspærer og sikringer	-4 433
Vaktmestertjeneste	-142 338
Renhold ved firmaer	-119 869
Snørydding	-22 429
Andre fremmede tjenester	-908
Kontor- og datarekvisita	-579
Andre kontorkostnader	-1 169
Telefon, annet	-4 114
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-2 799
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-314 253

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS- banken	468
Renter av sparekonto i OBOS- banken	4 260
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	277
Kundeutbytte fra Gjensidige	11 874
SUM FINANSINTEKTER	16 879

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Feil beregnet energioppgjør	10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	10 000

NOTE: 13**Avregning A konto 2022****Innbetalt a konto**

Forskuddsinnbetalinger (a konto) 2022 vann, strøm, varme, strøm el- bil	-577 122
--	----------

Kostnader/privat forbruk

Strøm varme strøm El-bil (inkl. internettavgift avlesning)	273 328
Vann	205 444
Uoppgjorte avregninger	-4
Sum kostnader privat forbruk	478 768

Netto avregning	-98 354
------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkeltes 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 enkeltes 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



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Honorar til det sittende styret er forslått til kr. 90 000 for perioden 2022/2023 i henhold til budsjett 2023.

5. INNKOMNE FORSLAG

Sak A)

Oppdatering av vedtekter.

Forslagstiller:

Tove Solemdal

Saksfremstilling:

På forrige årsmøte ble det vedtatt at sameiets vedtekter skulle oppdateres. I nært samarbeid med Solemdal har styret oppdatert vedtektene.

I vedlagt forslag til vedtekter er det som er lagt til skrevet i blått, mens det som er slettet strøket ut og i rødt. I tillegg er det gjort noen endring i oppstillingen for å gjøre vedtektene lettere å lese. Dette er ikke merket.

Styret vil i forbindelse med oppdateringen av vedtektene benytte anledningen til å takke Tove Solemdal, som er advokat, for verdifull bistand.

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtak:

Oppdaterte vedtekter vedtas.

Sak B)

Kun internett inkludert i husleien.

Forslagstiller:

Ståle Ottestad

Saksfremstilling:

Sameier Ståle Ottestad sitt forslag er fremmet på bakgrunn at færre av oss ser på lineær TV (direkte TV), og at vi derfor ikke har behov for noen avtale om TV-kanaler.

Forslaget er derfor at sameiet over husleie kun leverer internett.

Styrets innstilling:

Sameiet er bundet av eksisterende avtaler med Telenor / Canal Digital. Oppsigelsestiden er måneden avtalen sies opp pluss 1 måned. Etter dette tidspunktet står man fritt til å fornye eller reforhandle avtalene, eller til å inngå avtale med en ny leverandør. Det er styrets oppfatning at man generelt vil være tjent med en form for fellesavtale p.g.a. service og kvantumsrabatt.

Endel sameiere ønsker fremdeles å ha vanlig TV-tilgang og kanalvalg, slik at det vil ikke være naturlig å ekskludere denne muligheten.

Styret er imidlertid kjent med at andre sammenlignbare sameier i Asker har fellesavtaler for TV/Internett der den enkelte sameier kan velge mellom to basispakker, enten «TV + internett», eller «kun internett med høyere hastighet».

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)**Forslag til vedtak:**

Styret undersøker mulighetene for at sameiet kan inngå en fellesavtale med leverandør av TV/internett der den enkelte sameier også kun kan velge å kjøpe internett.

Sak C

Sameiet bekoster og utreder vinterhage/innglassing av veranda/balkong på bekkesiden

Forslagstillere:

Geir Flatekvål og Jens Petter Kvarstein

Saksfremstilling:

Sameierne Geir Flatekvål og Jens Petter Kvarstein har gjort innledende undersøkelser for denne muligheten:

- 2 ulike leverandører har vært kontaktet og deltatt på befaringer
- 2 møter har vært avholdt med byggesaksveileder i kommunen
- Brannvesenet har vært kontaktet.

Fordelene med en vinterhage/innglassing vil kunne bestå av:

- En forlengelse av utesesongen i Hukenbekken.
- Muligheten til å gjøre mer ut av veranda/balkong med annen møblering da det vil kunne stå mer beskyttet.
- Det vil kunne brukes som en ekstra stue.
- En vinterhage/innglassing vil øke verdien av leiligheten, og kommunen forteller det gjør at man bor lengre i slike leiligheter.
- Selv om man ikke velger å etablere /vinterhage/innglasse selv, vil det at man har muligheten telle positivt ved et evt salg.

En slik løsning vil være opp til den enkelte sameier å beslutte.

Enkelte forhold gjenstår å få avklart og noe vil bli avklart før årsmøtet.

En status på arbeidet utført vil bli presentert på årsmøtet.

Sammen med de siste avklaringer vil en eventuell neste fase bestå i å søke kommunen for en godkjenning.

Basert på en godkjenning vil et mer konkret forslag bli fremlagt for endelig godkjenning på et senere (ekstraordinært) årsmøte.

Det antas at kostnader for de siste avklaringer og en søknad beløper seg til noen få tusen kroner og forhåpentligvis kan bli gjennomført innen sommeren.

Styrets innstilling:

Styret har behandlet problemstillingen i forbindelse med at den kom opp som sak på årsmøtet avholdt i 2021, og man konstaterte da at det var en rekke forhold som måtte utredes.

Forslagsstillerne har orientert styret om møter med kommunen og brannvesenet, men det foreligger ikke noen form for bindende forhåndstilsagn, og kommunale og branntekniske godkjenninger krever konkrete søknader.

Eventuell innglassing må kunne gjelde for alle. Endeleiligheter og terrasser på bakkeplan er ikke nevnt av forslagsstillerne

Innglassing vil medføre en betydelig kostnad – forslagsstillerne oppgir et priseksempel på 100.000 kr pr. balkong på bekkesiden. Dette innebærer trolig at langt fra alle vil vurdere innglassing – hvilket vil kunne gi et uryddig fasadeinntrykk.

Styret har kontaktet byggets arkitekt for å få vurdert det estetiske ved innglassing. Arkitekten påpeker at fasaden frarøves sin dybde og forflates, samt at den vil oppfattes som rotete og tilfeldig ved at noen har innglassing og andre ikke. Det fremholdes at dette igjen svekker sameiets attraktivitet og eksklusivitet. Dermed kan økt bruksverdi for de som måtte velge innglassing trolig mer enn motsvares av redusert boligverdi fra de som ikke ønsker innglassing.

Styret minner om at årsmøtet avholdt i 2021 med 17 mot 11 stemmer nedstemte et tilsvarende forslag om utredning av innglassing. For øvrig vil et eventuelt fremtidig vedtak om innglassing kreve 2/3 flertall.

Endelig vil styret påpeke at både når det gjaldt utvendig inngjerding av egen terrasse på tunsiden og skillevegg på terrassen på bekkesiden, så var det de aktuelle sameierne som selv bar eventuelle utredningskostnader, ikke sameiet som sådan.

Sakens flertallskrav: Alminnelig flertall (50%)**Forslag til vedtak:**

På denne bakgrunn kan styret ikke støtte forslaget om at sameiet skal bekoste en utredning av innglassing frem til en konkretisering som kan danne grunnlag for søknad til det offentlige. Slik søknad vil først kunne fremmes etter at et senere årsmøte med 2/3 flertall har vedtatt mulighet for innglassing.

Styret anbefaler derfor at sameierne stemmer NEI til det fremlagte forslaget om at sameiet skal bekoste en videre utredning av innglassing



6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hukenbekken sameie - valgkomiteens innstilling til årsmøtet 2023

Valgkomiteen har hatt samtaler med styremedlemmer og sameiere om hvordan styret fungerer og eventuelle kompetansebehov. Tilbakemeldingene er at styret fungerer godt, har god kompetansene og har gjort en god jobb i 2022.

Styremedlemmene Randi Hårstad-Evjen, John Lund, og Geir Fuglaas (varamedlem) er på valg. Styreleder Jørgen Wessel og styremedlem Rune Storkaas er ikke på valg.

Styremedlem Randi Hårstad-Evjen og varamedlem Geir Fuglaas er motivert for gjenvalg og foreslås valgt for en ny periode på 2 år. John Lund ønsker å tre ut av styret etter en periode på 2 år, og foreslås erstattet med Hugo Haeselich (Hukenbekken 15). Haeselich er motivert for arbeidet og har relevant kompetanse.

Valgkomiteen foreslår således at følgende styre velges:

Styremedlem (gjenvalg, velges for 2 år): Randi Hårstad-Evjen

Styremedlem (nytt medlem, velges for 2 år): Hugo Haeselich

Varamedlem (gjenvalg, velges for 2 år): Geir Fuglaas

Styreleder: Jørgen Wessel (ikke på valg)

Styremedlem: Rune Storkaas (ikke på valg)

Asker, 10. mars 2023

Tove Solemdal og Pål Kraft

(valgkomité)



Annen informasjon om sameiet

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.



Vedlegg til Sak A)
Oppdatering av vedtekter.

VEDTEKTER

for

Hukenbekken Sameie, org. nr. 913 570 138.

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 26.04.2023 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter vedtekter sist endret 17.04.2018.

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.

(4) Sameiet eier i tillegg 34/34-deler av realsameiet gnr. 8, bnr. 538 samt 34/49-deler av realsameiet gnr. 8, bnr. 540, begge i Asker kommune.

1-3 Sameiebrøk

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

(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) Korttidsutleie av hele bolig seksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(5) 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, 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.

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.~~



(2) 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 tilstiltfeller.

4. Sameiets parkeringsplasser

Usolgte p-plasser er solgt som fellesareal.

Usolgte plasser tilhører og disponeres av utbygger inntil disse eventuelt er solgt.

4-1 Salg av parkeringsplasser

Parkeringsplasser kan kun selges til andre seksjonseiere i sameiet. Sameierne er forpliktet til å medvirke til nødvendig reseksjonering når disse parkeringsplassene senere skal overføres fra selgers til kjøpers seksjon som tilleggsareal.

4-2 Ladestasjon for el-bil og ladbare hybrider

(1) Etter å ha informert styret kan en seksjonseier tilknytte seg sameiets ladesystem for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Installering av ladestasjon må gjøres av kvalifisert personell, og det må kun benyttes ladestasjon etter sameiets spesifikasjon.

(2) Kostnader til oppsetting av ladestasjon, administrasjon og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier ihht. sameiets bestemmelser. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

4-3 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 avgi/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 karmen
- 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 – herunder smøring av lett tilgjengelige dørhåndtak, vindusvridere, hengsler og låstapper samt låser

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås. Herunder er seksjonseier er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet slik at rør ikke fryser.

(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 hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret. Om slik varsel ikke er sendt styret, kan seksjonseieren bli avkrevet en egenandel for utbedring av skaden.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter 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.

(12) Ved elektriker- og rørleggerarbeid skal det benyttes faglig kvalifisert personell. Dette gjelder også annet arbeid som krever faglært eller sertifisert personell.

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 varmelegger 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 besluttet 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 sjananse 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 forpliktet 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 resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning



- g) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd
- h) 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, beslutes 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 beslutes, 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 forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne. Ved utleie må utleier påse at leietaker har innboforsikring.

(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) sameiebrotk: 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.

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.





7155 Hukenbekken Sameie

**REGISTRERINGSBLANKETT
FOR ÅRSMØTEDELTAKERE**

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, **må** både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.