



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 887 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 14.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		368 955	
Sum inntekter		368 955	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		129 138	
Sum kostnader		129 138	0
Driftsresultat		239 817	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad		239 817	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 817	0
Årsresultat		239 817	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 817	
Sum overføringer og disponeringer		239 817	



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			
Andre fordringer		32 285	
Sum fordringer		32 285	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 329	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 329	
Sum omløpsmidler		363 614	0
SUM EIENDELER		363 614	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		239 817	
Sum opptjent egenkapital		239 817	
Sum egenkapital		239 817	0
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		28 268	
Annen kortsiktig gjeld		95 529	
Sum kortsiktig gjeld		123 797	0
Sum gjeld		123 797	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		363 614	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 329045

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 887 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS
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: Frida Kvelle
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 927 887 428
PAA HOLTET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		368 955	
Sum inntekter		368 955	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		129 138	
Sum kostnader		129 138	0
Driftsresultat		239 817	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Sum finansinntekter		0	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		0	0
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat før skattekostnad		239 817	0
Ordinært resultat etter skattekostnad		239 817	0
Årsresultat		239 817	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		239 817	
Sum overføringer og disponeringer		239 817	



Organisasjonsnr: 927 887 428
PAA HOLTET BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
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			
Andre fordringer		32 285	
Sum fordringer		32 285	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		331 329	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		331 329	
Sum omløpsmidler		363 614	0
SUM EIENDELER		363 614	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		239 817	
Sum opptjent egenkapital		239 817	



Sum egenkapital	239 817	0
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	28 268	
Annen kortsiktig gjeld	95 529	
Sum kortsiktig gjeld	123 797	0
Sum gjeld	123 797	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	363 614	0



Organisasjonsnr: 927 887 428
PAA HOLTET BOLIGSAMEIE

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

2327 Paa Holtet Boligsameie





Til seksjonseierne i Paa Holtet Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 11.05.2022 kl. 18.00 i Villa Holtet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. 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 Paa Holtet Boligsameie det kommende året.

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 Paa Holtet Boligsameie
avholdes onsdag 11.05.2022 kl. 18.00 i Villa Holtet.

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 OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Saker vedrørende utbygger
 - B) Levegger
 - C) Vedtektsendring
 - D) Husordensregler
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for ett år
- B) Valg av inntil fire styremedlemmer for ett eller to år
- C) Valg av varamedlemmer for ett år

Oslo, 05.04.2022
Styret i Paa Holtet Boligsameie

Stine Langerud Solem /s/ Even Pedersen /s/ Nils Gunnar Roald /s/

Dag Ottar Sanne /s/ Nils Gudmund Skjæveland /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinært årsmøte 20.12.2021 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stine Langerud Solem	Kongsveien 83 C
Styremedlem	Even Pedersen	Kongsveien 83 A
Styremedlem	Nils Gunnar Roald	Kongsveien 83 C
Styremedlem	Dag Ottar Sanne	Kongsveien 83 B
Styremedlem	Nils Gudmund Skjæveland	Kongsveien 83 B

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Paa Holtet Boligsameie

Sameiet består av 26 seksjoner.

Paa Holtet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927887428, og ligger i bydel i Oslo kommune med følgende adresse:

Kongsveien 83 A
Kongsveien 83 B
Kongsveien 83 C

Gårds- og bruksnummer:

154 123

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

Paa Holtet Boligsameie 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 Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte 2021. Før dette var utbyggers representanter i styret, men på grunn av reklamasjonssak vedrørende garasje, valgte de å stille styreplassene til disposisjon.

Styrets arbeid har i vesentlig grad omhandlet prosess reklamasjonssak og hvordan sameiets interesser skal ivaretas. Det er avholdt flere møter med utbygger. Sameiet har engasjert advokat i sakens anledning.

Det har også vært mye dialog med utbygger vedrørende varmesystemet. Dette har resultert i at sameiet vil få utbetalt erstatning fra utbygger (rett i underkant av kr 90 000,-).



Styret foreslår at erstatningen går inn i sameiets egenkapital. Styret ønsker å rette en spesiell takk til seksjonseierne Tobias Leirvik og Johannes Sorger. for å ha tatt opp saken.

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.

Det presiseres at sameiet er nytt med innflytting desember 2021.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 368 955,-.

Andre inntekter består i hovedsak av kapitaltilskudd fra eierne.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 129 138,-.

Sameiet ble flyttet inn i desember 2021. De fleste kostnadspostene er lavere enn normalt, da fakturering av kommunale avgifter, kabel-TV og bredbånd, driftsavtaler m.m. ikke er kommet i gang.

Energikostnadene er vesentlig høyere enn normalt. Dette skyldes høye energipriser.

Resultat

Årets resultat på kr 239 817,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 239 817,-.

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Budsjettet er basert på antatte kostnader hensyntatt kjente avtaler. Det vil først etter et helt års drift bli satt opp budsjett basert på sameiets kostnader.

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 uendrede felleskostnader for året 2022 vedrørende ordinære felleskostnader. Styret må vurdere inntekter og kostnader fortløpende gjennom året, da det ikke er erfaringstall fra tidligere år.

A-kontobeløpet for varme er imidlertid økt med kr 3,- pr kvadratmeter fra 1. juli grunnet høye energipriser.

Det er også lagt inn kr 100,- pr seksjon for kostnader til sykkelparkering / kjeller / fellesarealer. Denne økningen forutsetter at styrets forslag til endring av vedtektene vedtas.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Paa Holtet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Paa Holtet Boligsameie sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 239.817. Årsregnskapet 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Telefon: +47 23 31 07 20

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 887 428, KUNDENR. 2327

RESULTATREGNSKAP
fra stiftelsesdato 15.09.2021 - 31.12.2021

	Note	Regnskap 2021	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	108 465	0	1 353 000
Andre inntekter	3	260 490	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		368 955	0	1 353 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Forretningsførerhonorar		-5 823	0	-72 000
Revisjon		0	0	-7 000
Styrehonorar		0	0	-50 000
Personalkostnader		0	0	-8 000
Konsulenthonorar	4	-3 875	0	-20 000
Drift og vedlikehold	5	-19 458	0	-285 000
Forsikringer		-5 673	0	-70 000
Energi/fyring		-76 816	0	-355 000
Kabel-TV / Bredbånd		0	0	-156 000
Kommunale avgifter		0	0	-244 000
Andre driftskostnader	6	-17 494	0	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-129 138	0	-1 297 000
DRIFTSRESULTAT		239 817	0	56 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
ÅRSRESULTAT		239 817	0	56 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		239 817		



PAA HOLTET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 927 887 428, KUNDENR. 2327

BALANSE

	Note	2021
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		3 922
Forskuddsbetalte kostnader		28 363
Driftskonto OBOS-banken		331 329
SUM OMLØPSMIDLER		363 614
SUM EIENDELER		363 614
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		239 817
SUM EGENKAPITAL		239 817
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		6 388
Leverandørgjeld		28 268
Annen kortsiktig gjeld	7	89 141
SUM KORTSIKTIG GJELD		123 797
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		363 614
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Oslo, 05.04.2022

Styret i Paa Holtet Boligsameie

Stine Langerud Solem /s/

Even Pedersen /s/

Nils Gunnar Roald /s/

Dag Ottar Sanne /s/

Nils Gudmund Skjæveland /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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	69 011
A-konto oppv/v.vann	18 435
TV/Bredbånd	13 169
Parkering	7 850
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	108 465

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Startkapital	260 490
SUM ANDRE INNETEKTER	260 490

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 875
SUM KONSULENTHONORAR	-3 875



NOTE: 5

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold heisanlegg	-19 458
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-19 458

NOTE: 6

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Snørydding	-17 260
Bank- og kortgebyr	-234
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-17 494

NOTE: 7

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-89 141
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-89 141



Innkommende forslag

A) Saker vedrørende utbygger

A1 Mer info angående tilgjengeligheten for trappen i bygg A etter endring

Etterspør mer info angående om det er gjort tilstrekkelige vurderinger i forhold til tilgjengelighet for den nye løsning som nå er forslått ved avkuttet hjørne og dermed en mindre trappeoppgang i bygg A

Forslag til vedtak

Styret undersøker med utbygger om tilstrekkelig vurderinger er gjort i forhold til tilgjengelighet i trappeoppgang A ved den foreslåtte løsningen.

A2 Framdriftsplan for uteområde

Etterspør en framdriftsplan for uteområdene ettersom det ser ut til å være forsinket (ref plan- og bygningsetaten midlertidig brukstillatelse) ferdigattest har dermed heller ikke blitt søkt om.

Forslag til vedtak

Styret etterspør framdriftsplan fra utbygger for uteområde.

A3 Etterspør oppdatering angående merkostnad for oppvarmeløsningen

Etterspør en oppdatering angående hva som nå gjøres angående oppvarmeløsningen etter at rapporten nå har konkludert med merkostnader grunnet endring av løsning.

Forslag til vedtak

Styret undersøker med utbygger angående hva som gjøres angående merkostnaden ved den nye oppvarmingsløsningen.



B) Felles utforming av levegg/skillevegg i 1. etg. ut mot hagen, bygg A, B og C.

Dersom flere i sameiet ønsker levegg/skillevegg mellom leilighetene i 1. etg. ut mot hagen i bygg A, B og C, bør de ha felles/lik utforming og materialbruk, f.eks. sammen type som ballongene i bygg A, B og C.

Dette er et solid materiale, som krever lite vedlikehold.

Bruke samme leverandør, som utbygger brukte på balkongene, for enklere oppfølging av vedlikehold og evt. reklamasjon, hvis det lar seg gjøre.

Den enkelte leilighet/seksjon dekker selv kostnadene for materiell og montering.

Et annet alternativ til levegg kan være sidemarkise/screen, som kan rulles ut etter behov.

Leverandør: Solskjermingsgruppen AS, dvs. samme som utbygger brukte ved bestilling av markiser og utvendig solskjerming.

Forslag til vedtak

Levegger/skillevegger i sameiet skal ha felles utforming og materiell og benytte samme leverandør, for enklere oppfølging av vedlikehold og evt. reklamasjon.

Den enkelte leilighet/seksjon dekker selv kostnadene for materiell og montering.

Det anbefales å ha et felles prosjekt, slik at man holder kostnadene nede.

Styrets forslag: Det er ikke kommet tilbakemelding fra BEU. Styret foreslår derfor at saken utsettes til uteområdene er ferdigstilt.



C) Endring av vedtektene

Styret har gjennomgått sameiets vedtekter i samråd med forretningsfører. Det er ønskelig å vedta et nytt vedtektssett. Det nye vedtektssettet er i likhet med det gjeldende i det alt vesentlige sammenfallende med bestemmelsene i eierseksjonsloven. Det er ingen vesentlige avvik mellom bestemmelsene i de to vedtektssettene, men styret mener det foreslåtte er mer pedagogisk oppbygget enn det gjeldende.

Det er imidlertid en bestemmelse som er avvikende, og det gjelder kostnader forbundet med garasjen. Styret mener at det er feil at kun de med garasjeplass skal være med å dekke kostnadene til garasjen.

I opprinnelige vedtekter er det tatt utgangspunkt i at bare de med parkeringsplass for bil skal belastes for drifts og vedlikeholdskostnader ved bruk av (bil)heis og andre kostnader forbundet med garasjen.

Det viser seg imidlertid at (bil)heisen også må benyttes for å få sykler ned i kjelleren. Garasjeporten brukes følgelig også av de som skal ha sykler / el-sykler ned i kjelleren. Dette har også resultert i at alle eiere nå har garasjeportåner. Samtlige seksjoner har lik rett til å benytte sykkelparkering. I tillegg består garasjen av felles innvendige arealer som også består av egne rom for teknisk anlegge/ kontrollrom/ måletavler mv.

Styret foreslår derfor at samtlige seksjoner skal være med å betale for bruk av garasjen. Det foreslås derfor at bestemmelsen i vedtektene vedrørende kostnadsfordeling for garasje får ordlyden under.

Sameiets p-kjeller skal betjene både biler og sykler / el-sykler. Kostnader forbundet med p-kjelleren skal fordeles på brukerne. Under følger kostnadene som skal tas med.

- 1. Kostnader til renhold av hele garasjekjelleren eks. bodarealene*
- 2. Kostnader til belysning i hele garasjekjelleren eks. bodarealene*
- 3. Kostnader med drift og vedlikehold av bilheis*
- 4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren eks. bodarealene, slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke, og*
- 5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i garasjekjelleren eks. bodarealene.*
- 6. Kostnader som bare kan henføres til garasjekjelleren eks. bodarealene.*

Kostnadene fordeles med likt beløp per parkeringsplass og likt beløp pr. seksjon for mulighet til bruk av sykkelparkering etter følgende fordelingsnøkkel:

En p-plass vektes 3/104

Hver seksjon vektes 1/104 for mulighet for bruk av sykkelparkering.

Se vedlegg for komplett forslag til nye vedtekter samt gjeldende vedtekter.



D) Husordensregler

Styret foreslår at de vedlagte husordensreglene vedtas i sin helhet.



Annem 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 TRYG FORSIKRING med polisenummer 7997325. 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.



2327 Paa Holtet Boligsameie

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)



Vedtekter for Boligsameiet Paa Holtet

org. nr. 927887428.

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøte 2022 av sameiet (forutsatt at vedtektsendringen vedtas)

1 Innledende bestemmelser

1.1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Paa Holtet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst den 15.09.2021.

1.2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 26 seksjoner, og omfatter eiendommen med gnr. 154, bnr. 123 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod,
- 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 seksjoneringsøknaden.

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

2 Rettslig disposisjonsrett

2.1 Rettslig disposisjonsrett

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

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



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

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23

(3) I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

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

2 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) Sameiet tillater ikke kameraovervåkning jf. Personopplysningsloven. Ved særskilte behov må søknad sendes til styret som vil behandle den enkelte sak.

(5) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(7) 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.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



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.

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

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

3.2 Parkering

3.2.1 Organisering

Sameiet har 26 parkeringsplasser i garasjekjelleren under bakkenivå, hvorav to er tilrettelagt parkering for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). Nedkjøring til garasjekjeller skjer via bilheis. Det følger av seksjoneringsbegjæringen hvilke seksjoner som har parkeringsplass i garasjekjelleren. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdel til boligseksjonene, slik som angitt på seksjoneringstegningene over garasjekjelleren.

3.2.2 Rettslig disposisjonsrett

(1) Parkeringsplassene er seksjonert som tilleggsdeler til de enkelte seksjoner.

(2) Parkeringsplass kan selges sammen med hoveddelen for seksjoner eller selges til øvrige seksjonseiere i sameiet. De aktuelle seksjonseierne må da sørge for reseksjonering, og informere styret skriftlig innen rimelig tid.

(3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.

3.2.3 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. Sameiet har to tilrettelagte p-plasser.

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

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



(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.

3.2.4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Lading for el-bil eller ladbare hybrider skal skje iht. monterte el-ladere og gjeldende etablerings-, bruks- og serviceavtale for sameiet.

3.3 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, se vedlegg 1 Ordensregler Paa Holtet Boligsameiet.

(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.

3-4 Vedlikehold

Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

3 Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4.1 Seksjonseierens vedlikeholdsplikt

(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 brannslukningsapparat
- 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

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

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i pkt. (2), (3), og (4) ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



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

Sameiet er ansvarlig for utvendig vask av vinduer som ikke lar seg åpne. Sameiet skal minst vaske vinduene 2 ganger per år.

(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) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

(11) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

(12) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

4.2 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. 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.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



(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.

4.3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Seksjonseierne er kjent med at det er vannbåren varme med rørføringer som ligger i gulvet i den enkelte bruksenhet. Dette må ikke skades ved innvendige ombygninger og det setter begrensninger i hvilke endringer som kan gjennomføres i egen seksjon. Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet (utover særskilte bestemmelser i sameiets gjeldende ordensregler og vedtekter), videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene. For seksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser/solskjerming, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

4.3.1 Plan for endring av utvendig fasade som ikke krever særskilt styrebehandling

(1) Ettermontering av utvendig solskjerming skal skje ved bestilling til Solskjemingsgruppen AS, hvorav det er valgt ut to produkter for Paa Holtet, hhv. Screens (Warema Zip screen, duk 3528) og markiser (Warema H60 markise, duk 5850). Begge produktene i farge RAL 9007.

(2) Flislegging av balkonger, takhager, markterrasser og plattinger tillates ikke. Ved endring av underlag på markterrassene skal terrassebord lik eller tilsvarende terrassebord og bryggedekke, Møreroyal®, impregnert nobb modulnr. 23421183 OG 42070281, som er estetisk tilpasset fasaden. Dog er det viktig å være klar over vedlikeholdsansvaret, og at endring ikke skal medføre vedlikeholds- eller sikkerhetsmessig ulempe for fellesarealene.

(3) Blomsterkasser skal være estetisk tilpasset fasadene i sameiet, og må henges på innsiden av gelendrene av sikkerhetsmessige årsaker

(4) Det tillates flagging fra balkong på flaggdager og høytidsdager såfremt flagget forsvarlig festet og ikke utgjør noen fare. Flaggholder skal være i krom utførelse og festes i rekkverk der dette finnes.

(5) Det tillates montering av varmelamper på balkonger såfremt disse og ledninger er i svart, lik eller tilsvarende varmelampene installert som tilvalg fra Installatøren AS.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



5 Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5.1 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.

Dette gjelder for eksempel: utgifter til forretningsførsel, styrehonorar, bygningsforsikring (ikke innboforsikring), renhold av fellesareal, energi i fellesareal, vedlikehold av bygning, service og drift av heiser etc. (Listen er ikke uttømmende). Denne fordelingen gjelder ikke hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk

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

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(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.

5.2 Kostnadsfordeling for seksjonseiere som disponerer parkeringsplass og sykkelparkering i garasjen, varme og kabel-TV / bredbånd m.m.

Sameiets p-kjeller skal betjene både biler og sykler / el-sykler. Kostnader forbundet med p-kjelleren skal fordeles på brukerne. Under følger kostnadene som skal tas med.

1. Kostnader til renhold av hele garasjekjelleren eks. bodarealene
2. Kostnader til belysning i hele garasjekjelleren eks. bodarealene
3. Kostnader med drift og vedlikehold av bilheis
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren eks. bodarealene, slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke, og
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i garasjekjelleren eks. bodarealene.
6. Kostnader som bare kan henføres til garasjekjelleren eks. bodarealene.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



Kostnadene fordeles med likt beløp per parkeringsplass og likt beløp pr. seksjon for mulighet til bruk av sykkelparkering etter følgende fordelingsnøkkel:

En p-plass vektet 3/104

Hver seksjon vektet 1/104 for mulighet for bruk av sykkelparkering.

Kostnader med oppvarming/varmtvann (bergvarme) og kommunale avgifter (vann og avløp) skal fordeles etter forbruk og ikke etter sameiebrøken. Kostnadene faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

Kostnader til kabel-TV og bredbåndstjenester faktureres med likt beløp pr. seksjon.

Kostnader som gjelder den enkeltes bruksenhet slik som strømforbruk, renovasjon og eiendomsskatt faktureres ikke via sameiet og inngår dermed ikke i fellesutgiftene. Den enkelte seksjonseier vil motta faktura direkte til seg fra leverandørene.

5.3 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned 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.

5.4 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.

5.5 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6.1 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

6.2 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.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en seksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

6.3 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.

7 Styret og dets vedtak

7.1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.

Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratredelsen må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



7.2 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.

7.3 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.

7.4 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.

7.5 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.

7.6 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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



8 Årsmøtet

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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).

8.4 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
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning, 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.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



(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.

8.5 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 seksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av seksjon 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.

8.6 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.

8.7 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.

8.8 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.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



(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.

8.9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

8.10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



8.11 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.

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9.1 Forretningsfører

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

9.2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Årsmøtet kan velge revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt eller beslutningen blir omgjort.

9.3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. 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.

10 Diverse opplysninger

10.1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) Seksjon: 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.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



- 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- g) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- h) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- i) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

10.2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

10.3 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.

10.4 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 29. mai 2017 nr. 91.

BOLIGSAMEIET PAA HOLTET

Revidert: Årsmøte 11.05.2022



Ordensregler for Boligsameiet Paa Holtet

org. nr. 927887428.

Ordensreglene er foreslått fastsatt på årsmøte 2022 av sameiet.

1 Generelt

- 1 Disse ordensreglene tar utgangspunkt i sameiets vedtekter pkt 3 -3 og inneholder regler og opplysninger som ivaretar sameiets drift, samt sikring mot skader, tap og utgifter. Ordensreglene bør bidra til å fremme godt naboskap.
- 2 Beboerne plikter å rette seg etter ordensreglene og ta ansvar for at reglene overholdes både av husstanden og besøkende.
- 3 Styrets medlemmer plikter å påse at ordensreglene blir overholdt. Styret i sameiet er bemyndiget til å følge opp at dette skjer.
- 4 Eventuelle brudd på ordensreglene forutsettes forsøkt ordnet direkte mellom berørte beboere. Dersom dette medfører vanskeligheter, kan forholdet videreformidles til sameiets styre.
- 5 Endring av ordensreglene vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall.
- 6 For forhold som ikke er særskilt regulert i ordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til. Dersom slike instruksjoner er av generell karakter skal det vurderes om disse bør innlemmes i ordensreglene.

2 Ro og orden

- 1 Seksjonseiere plikter å overholde bestemmelsene som følger av vedtatte ordensregler. Seksjonseier har ansvar for å påse at den/de som bor i seksjonen, er informert om og overholder ordensreglene.
- 2 Seksjonseiere/beboere plikter å sørge for ro og orden i og utenfor seksjonene:
 - 1 I tidsrommet kl 23.00 - 07.00 på hverdager må det vises særlig hensynsfullhet.
 - 2 I tidsrommet kl 24.00 - 08.00 utenom hverdager må det vises særlig hensyn.
 - 3 Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.
- 3 Det må utvises hensyn ved boring, banking og bruk av annen støyende redskap. Slik aktivitet skal legges til et tidspunkt på dagen når det er til minst sjenanse for øvrige beboere. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager, skal det utvises særlig hensyn. Ovennevnte aktiviteter skal ikke foregå over et lengre tidsrom uten at naboene har akseptert dette på forhånd.

3 Leiligheter

- 1 Eventuelle støyproblemer er en sak mellom berørte naboer. Det vises forøvrig til punkt 1.4.
- 2 Seksjonene skal til enhver tid holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3 Avtrekk/lufteventiler må holdes rene og i orden. Samtidig er det viktig å påse at ventilasjonsluke ikke er tildekket slik at ventilasjonsanlegget kan fungere optimalt.



- 4 Den enkelte seksjonseier har ansvar for indre vedlikehold av egen leilighet. Dette inkluderer innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad /dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den seksjonseier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

4 Terrasser

- 1 Det skal utvises hensyn ved feiing, rengjøring og snørydding på terrasser.
- 2 Oppheng av blomsterkasser på balkongene forutsetter godkjenning fra styret. Ved godkjenning vil det kreves at blomsterkassene er estetisk tilpasset fasadene i sameiet, at de er forsvarlig festet og de skal ikke være til vesentlig sjenanse for naboer mht nedfall etc. Blomsterkasser henges på innsiden av gelenderet av sikkerhetsmessige årsaker.
- 3 Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt. Gassflasker må skjermes mot direkte sollys.
- 4 Det er den enkelte beboers ansvar å sørge for at renner og sluk på terrassene holdes rene, i likhet med øvrig FDV-dokumentasjon.
- 5 Det er ikke tillatt å sette opp boder, boblebad eller andre større gjenstander på terrasser og plattinger.
- 6 Gjenstander som oppbevares på terrasser og balkonger skal være sikret slik at de ikke blåser vekk i tilfelle sterk vind.
- 7 Det oppfordres til å begrense generell lagring av diverse interiør, bygningsmateriell og lignende på terrasser/plattinger som kan være til sjenanse for naboer og/eller forringe det generelle uttrykket av bygningen.
- 8 Flislegging av balkonger, takhager, markterrasser og plattinger tillates ikke. Endring av underlaget på markterrassene skal skje iht. retningslinjer fastsatt i vedtektene, pkt. 4.3.1 (2).
- 9 Montering av markiser/screens/levegger på balkonger/terrasser (og foran vinduer) skal skje etter retningslinjer fastsatt i vedtektene, pkt. 4.3.1 (1).
- 10 For øvrige endringer av utvendig fasade som ikke krever særskilt styrebehandling, se vedtekter pkt. 4.3.1.

5 Fellesområder og oppganger

- 1 Beboerne plikter å holde ytre og indre inngangsdører lukket og låst til enhver tid.
- 2 Det er ikke tillatt å ha private gjenstander på fellesområdene, dette gjelder sko, møbler o.l.
- 3 Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.
- 4 Sportsutstyr skal plasseres i egne kjellerboder.
- 5 Det er satt av arealer til sykkel- og elsykkelparkering i garasjekjeller og utenfor bygningene, og sykler henvises dit, alternativt til egen kjellerbod. Det er kun beboeres sykler, og sykler som er i bruk, som kan parkeres på sameiets fellesområder. Parkering av scootere/motorsykler o.l. er ikke tillatt i garasjens fellesarealer eller på sameiets uteområder.
- 6 Seksjonseier sørger for at postkassen er forsynt med korrekt navneskilt.
- 7 Ringetablåene oppdateres av styret i sameiet.
- 8 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealene er forbudt.
- 9 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke lov å kaste sigarettneiper og snusputer fra terrassene eller på fellesområdene.
- 10 Beplantningen på fellesarealene utover det som er levert fra utbygger iht. utomhusplan, må tas opp med styret i sameiet for godkjenning/samkjøring.



- 11 Søknad om bruk av sameiets fellesområder som følge av særskilte behov i tidsbegrenset periode, sendes styret for behandling til paaholdtet@styreverrommet.no. Forutsetning for behandling av søknaden er at det er egnet plass tilgjengelig.

6 Heiser

- 1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere, som igjen kan føre til kostbare reparasjoner.
- 2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres med gal blokkering av døren.

7 Renovasjon

- 1 Sjøppel kastes i sameiets søppelcontainere til venstre for garasjeporten.
- 2 Restavfall må pakkes godt inn for å unngå tilgrising og sjenerende lukt i anlegget. Papp må deles opp tilstrekkelig for å unngå tilstopping av nedkastet. Lett knuselig eller antennelig avfall må ikke kastes i søppelcontainerne. Kildesortering foretas iht. gjeldende retningslinjer i Oslo kommune.
- 3 Det må ikke henses gjenstander og avfall ved siden av søppelcontainerne.
- 4 Glass- og metallemballasje samt farlig avfall henvises til utplasserte miljøstasjoner i nærområdet.

8 Garasje og kjellerboder

- 1 Garasjeporten skal holdes stengt til enhver tid.
- 2 Garasjeportåpnerne (brikker) til garasjeporten må ikke legges synlig i parkerte biler i garasjen eller på sameiets parkeringsplasser. Tapt eller stjålet åpner/brikke må straks meldes til styret.
- 3 Det er ikke anledning til å bruke garasjene som lekeplass eller oppholdssted.
- 4 All kjøring i garasjen skal skje med spesiell aktsomhet.
- 5 Det er ikke tillatt med puss/vask av bil i garasjeanlegget. Vanlig polering er tillatt.
- 6 Ingen gjenstander, herunder sykler, sykkelvogn, bilutstyr som dekk, takstativ, etc., kano oppbevares på parkeringsplassene. Det henvises til den enkeltes bod for oppbevaring av slike gjenstander.
- 7 Det er strengt forbudt å oppbevare eksplosiver, gasser under trykk og brannfarlige væsker i garasjen eller kjellerbod.
- 8 Møbler, madrasser, pappesker og unødig "skrot" skal ikke oppbevares i garasjen eller på fellesområder, da dette både skjemmer helhetsinntrykket og kan invitere til brannstiftelse. Utilfredsstillende forhold vil medføre advarsel med krav om utbedring. Styret forbeholder seg retten til å kassere gjenstander som ikke fjernes etter advarsel.
- 9 I kjellerbodene skal det ikke oppbevares noe som er til sjenanse for andre og det må påses at sprinklerhoder ikke blir tildekket eller innelukket, slik at de mister sin funksjon ved brann.
- 10 Ladning av Hybrid-/EL biler skjer iht. montert elbilladestasjoner på den enkelte p-plass, og i tråd med gjeldende avtale.

9 Fasader

- 1 Ingen fasadeendringer kan foretas uten styrets, og eventuelt kommunens tillatelse.
- 2 For utvendig solavskjerming er det kun tillatt bruk av screens og markiser under nærmere bestemte føringer som er inntatt i vedtektene, pkt. 4.3.1.



10 Gangveier, parkering m.v.

- 1 Kjøring med bil, motorsykel og moped på sameiets gangveier er ikke tillatt.
- 2 Parkering på oppstillingsplassen foran blokk B er forbeholdt utrykningskjøretøy, i tillegg til vaktmester og hjemmehjelpstjenesten o.l. ved behov. Det er ikke tillatt å parkere på plassen, og dette gjelder beboere, besøkende, håndverkere mv. Unntak: av- og pålessing av varer.
- 3 Puss og vask av bil er ikke tillatt på oppstillingsplassen.
- 4 Sykkel- og elsykkelparkering – se pkt. 5.5.
- 5 Parkering av scootere/motorsykler o.l. er ikke tillatt i garasjens fellesarealer eller på sameiets uteområder.

11 Dyrehold

- 1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. På sameiets fellesarealer gjelder båndtvang hele året.
- 2 Beboere med ansvar for hund plikter å fjerne hundens ekskrementer fra sameiets fellesarealer umiddelbart, og ihensynta innvendige felles arealer. Hundeeierne oppfordres til å sørge for at sine dyr ikke gjør sine fornødne på sameiets område.
- 3 Lekeplassen, hvorav sandkasse, skal skjermes spesielt av hensyn til hygiene og barnas miljø.

12 Forsikringer og skader

- 1 Sameiet har felles forsikring for skader på bygningene og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikring dekker bl.a. skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Skader som oppstår pga. alder, normal slitasje, konstruksjonsfeil, rust og forringelse, samt skader som skyldes utilstrekkelig vedlikehold og tilsyn som anført i disse husordensregler, dekkes ikke av forsikringen. Når en skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- 2 Skade som antas å kunne dekkes av den felles bygningsforsikringen, må uten ugrunnet opphold meldes forretningsfører, som gir nærmere veiledning og hjelp.
- 3 Beboerne må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade m.v. til sitt eget forsikringsselskap.
- 4 Beboere er ansvarlige for skader de eller deres gjester har forårsaket. Ved skade skal dette meldes til styret i sameiet umiddelbart.

13 Sikkerhet

- 1 Alle dører inn til bygningen er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler eller OBOS Digital nøkkel, og som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.
- 2 Ved bruk av OBOS Digital nøkkel, er den enkelte ansvarlig for å tildele nøkkelrettigheter kun etter behov og bruke funksjonaliteten for tidsbegrensning der det er hensiktsmessig.
- 3 Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørløkken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanlegget. Det skal i tillegg utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjen.
- 4 Ved feil på garasjeporten/-heisen gjelder egne retningslinjer. Beboere plikter å melde fra til en av styrets medlemmer dersom vedkommende med sin ferdsel forårsaker skade på garasjeport/-heis.



VEDTEKTER

for

PAA HOLTET BOLIGSAMEIE org. nr. 927 887 428

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet, sist endret på årsmøtet

1. Navn, hva sameiet omfatter og dets formål

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er PAA HOLTET BOLIGSAMEIE. Sameiet er opprettet ved søknad om seksjonering, tinglyst den 15.09.2021.

1-2 Eiendommen

Eierseksjonssameiet PAA HOLTET BOLIGSAMEIE omfatter eiendommen med gnr. 154 og bnr. 123 i Oslo kommune. Eiendommen er delt opp i 26 boligseksjoner.

Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet som består av både en hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er). Tilleggsdelene består av arealer som i den tinglyste seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Bruksenhetens hoveddel og eventuell(e) tilleggsdel(er) utgjør til sammen bruksenheten.

Sameiebrøken bygger hovedsakelig på BRA for bruksenhetens hoveddel, eksklusive terrasser/balkonger/parkeringsplasser.

1-3 Formål

Sameiets formål er å ivareta seksjonseierne felles interesser i eiendommen og å sikre forsvarlig drift og vedlikehold av fellesområder, eiendeler, mv. tilhørende sameiet, til beste for både eiere og brukere av seksjonene.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse, med mindre noe annet følger av lov eller disse vedtektene.

I forbindelse med eierskifte eller utleie skal det straks gis skriftlig melding til styret v/forretningsfører om ny eier eller leietakers navn, samt melding om ny adresse på eier, eller navn og adresse på eiers kontaktperson.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.



(4) Sameiet tillater kameraovervåking. Kameraovervåking skal meldes og merkes. Kameraovervåking skal normalt ikke finne sted dersom vakthold/overvåking kan løses eller risikoen minimeres gjennom alternative tiltak.

(5) Det er forbud mot oppsetting av parabolantenn i sameiet.

3-2 Parkering

Sameiet har 26 parkeringsplasser i garasjekjelleren under bakkenivå. Nedkjøring til garasjekjeller skjer via bilheis. Det følger av seksjoneringsbegjæringen hvilke seksjoner som har parkeringsplass i garasjekjelleren. Parkeringsplassene er organisert som tilleggsdel til boligseksjonene slik som angitt på seksjoneringstegningene over garasjekjelleren.

2 av parkeringsplassene er HC plass. Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

Kostnadene med å disponere parkeringsplass i garasjekjelleren dekkes av den enkelte seksjonseier slik som fremgår under punkt 5-1.

Årsmøtet kan fastsette ordensregler og retningslinjer for bruken av parkeringsplassene.

3-3 Ordensregler

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Vedlikehold, ombygning og endring av egen seksjon

4-1 Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

(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 brannslukningsapparat
- 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører.

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

(4) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i (2), (3) og (4), men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Det er også sameiet som har ansvar for utvendig vask av vinduer som ikke lar seg åpne. Sameiet skal minst vaske vinduene 2 ganger pr. år.

Side 2 av 9



- (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) Seksjonseieren skal holde seksjonen fri for insekter og skadedyr.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i seksjonen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.
- (10) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.
- (11) Styret har rett til å gi pålegg om vedlikehold og reparasjonsarbeider for ethvert forhold hvor dette finnes påkrevd av bygningsmessige hensyn. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret vedta å la arbeidene utføres for vedkommende seksjonseiers regning.
- (12) Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

- (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 seksjonseierens vedlikeholdsplikt. 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 og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med (1) og (2), og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. eierseksjonsloven § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.



4-3 Ombygning og endring av egen seksjon

Verken styret eller en enkelt seksjonseier kan motsette seg innvendig ombygning som gjelder endringer av en seksjon, med mindre det svekker eiendommen bygningsteknisk eller er til vesentlig sjenanse eller ulempe for øvrige seksjonseiere. Seksjonseierne er kjent med at det er vannbåren varme med rørføringer som ligger i gulvet i den enkelte bruksenhet. Dette må ikke skades ved innvendige ombygninger og det setter begrensninger i hvilke endringer som kan gjennomføres i egen seksjon.

Utvendig tilbygg, endringer eller inngrep i fasaden kan ikke foretas uten samtykke fra sameiet, videre kreves godkjenning fra bygningsmyndighetene.

For boligseksjonene skal utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser/solskjermer, endring av utvendige farger etc., samt øvrige bygningsmessige arbeider godkjennes av styret, som skal skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet.

5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken. Dette gjelder for eksempel: utgifter til forretningsførsel, styrehonorar, bygningsforsikring (ikke innboforsikring), renhold av fellesareal, energi i fellesareal, vedlikehold av bygning, service og drift av heiser etc. (Listen er ikke uttømmende). Kostnader med bilheisen skal dekkes slik som står i tredje avsnittet i dette punktet. Kostnadene med bredbånd/kabel-tv. dekkes likevel med en lik del på hver seksjon. Denne fordelingen gjelder ikke hvis særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Dersom en seksjonseier disponerer el-bil som lades i garasjen, skal seksjonseier betale strømkostnadene for lading av bilen basert på en skjønsmessig stipulering av kostnadene. Dersom det installeres en strømmåler for uttaket, skal forbruket avregnes en gang i året slik at seksjonseier betaler reelle strømkostnader.

Seksjonseiere som disponerer parkeringsplass i garasjen, skal dekke følgende kostnader (uttømmende liste) med eiendommen til drift av garasjekjelleren:

1. Kostnader til renhold av hele garasjekjelleren eks. bodarealene
2. Kostnader til belysning i hele garasjekjelleren eks. bodarealene
3. Kostnader med drift og vedlikehold av bilheis
4. Kostnader med drift og vedlikehold av dekke i garasjekjelleren eks. bodarealene, slik som kosting og vasking, samt rehabilitering av dekke, og
5. Kostnader med drift og vedlikehold av vegger og øvrige konstruksjoner i garasjekjelleren eks. bodarealene.
6. Kostnader som bare kan henføres til garasjekjelleren eks. bodarealene.

Kostnadene fordeles med 1/26 per parkeringsplass i garasjen som disponeres av den enkelte seksjonseier.

Kostnader med oppvarming/varmtvann (bergvarme) og kommunale avgifter (vann og avløp) skal fordeles etter forbruk og ikke etter sameiebrøken. Kostnadene faktureres a-konto og vil bli gjenstand for avregning etter faktisk målt forbruk påfølgende halvår/år. Styret i sameiet beslutter nærmere hvor ofte avlesning skal skje.

Kostnader som gjelder den enkeltes bruksenhet slik som strømforbruk, renovasjon og eiendomsskatt faktureres ikke via sameiet og inngår dermed ikke i fellesutgiftene. Den enkelte seksjonseier vil motta faktura direkte til seg fra leverandørene.



Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøte eller av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.



5-2 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Mislighold m.m.

6-1 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.

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 5 varamedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av årsmøtet. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret kan videre inngå avtale om forretningsførsel.

(2) Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.



7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer sameiet utad og tegner dets navn.

8. Årsmøtet

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Varsel om og innkalling til årsmøte

(1) Forut for ordinært årsmøte skal styret varsle seksjonseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Årsmøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 8-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På ordinært årsmøte skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Årsregnskap
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra årsmøtet.

8-6 Stemmerett og fullmakt

(1) I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier.

(2) Hver seksjonseier kan møte ved fullmektig. For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på årsmøtet

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke årsmøtet fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.



- (3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.
- (4) Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 - omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
 - salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
 - andre rettslige disposisjoner over fast eiendom, som går ut over vanlig forvaltning,
 - samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
 - samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum,
 - endring av vedtektene.

(5) 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.

(6) Hvis tiltakene etter (5) 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.

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

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet
- tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- 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.

(8) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike.
- innføring av vedtektsbestemmelse som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen.
- innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av vedtektenes punkt 5.

9. Ugildhet (inhabilitet) og mindretallsvern

9-1 Ugildhet

(1) Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan delta i en avstemning om:

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- 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.



9-2 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

10. Forsikring

Styret skal sørge for og påse at eiendommen med bebyggelse til enhver tid er fullverdiforsikret.

Seksjonseiere har selv ansvar for å tegne forsvarlig forsikring som dekker inventar, innbo og løsøre i seksjonen.

11. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.