



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 923 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 400 137	2 398 572
Sum inntekter		2 400 137	2 398 572
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 774 161	2 302 713
Sum kostnader		1 922 491	2 451 043
Driftsresultat		477 646	-52 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 510	31 984
Sum finansinntekter		30 510	31 984
Annen finanskostnad		94 924	104 485
Sum finanskostnader		94 924	104 485
Netto finans		-64 414	-72 501
Ordinært resultat før skattekostnad		413 232	-124 972
Ordinært resultat etter skattekostnad		413 232	-124 972
Årsresultat		413 232	-124 972
Totalresultat		413 232	-124 972
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		413 232	-124 972
Sum overføringer og disponeringer		413 232	-124 972



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-26 653	-25 859
Andre fordringer		115 123	139 920
Sum fordringer		88 470	114 061
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		725 155	1 430 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		725 155	1 430 754
Sum omløpsmidler		813 625	1 544 815
SUM EIENDELER		813 625	1 544 815

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 088 516	1 501 748
Sum opptjent egenkapital		-1 088 516	-1 501 748
Sum egenkapital		-1 088 516	-1 501 748
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 880 825	2 972 257
Sum annen langsiktig gjeld		1 880 825	2 972 257
Sum langsiktig gjeld		1 880 825	2 972 257
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		608	594
Leverandørgjeld		20 603	39 393
Annen kortsiktig gjeld		105	34 319
Sum kortsiktig gjeld		21 316	74 306
Sum gjeld		1 902 141	3 046 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		813 625	1 544 815



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467727

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 923 347
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: V/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.03.2023

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 980 923 347
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 400 137	2 398 572
Sum inntekter		2 400 137	2 398 572
Kostnader			
Lønnskostnad		148 330	148 330
Annen driftskostnad		1 774 161	2 302 713
Sum kostnader		1 922 491	2 451 043
Driftsresultat		477 646	-52 471
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		30 510	31 984
Sum finansinntekter		30 510	31 984
Annen finanskostnad		94 924	104 485
Sum finanskostnader		94 924	104 485
Netto finans		-64 414	-72 501
Ordinært resultat før skattekostnad		413 232	-124 972
Ordinært resultat etter skattekostnad		413 232	-124 972
Årsresultat		413 232	-124 972
Totalresultat		413 232	-124 972
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		413 232	-124 972
Sum overføringer og disponeringer		413 232	-124 972



Organisasjonsnr: 980 923 347
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Sum varige driftsmidler	0	0
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	0	0
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	-26 653	-25 859
Andre fordringer	115 123	139 920
Sum fordringer	88 470	114 061
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	725 155	1 430 754
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	725 155	1 430 754
Sum omløpsmidler	813 625	1 544 815
SUM EIENDELER	813 625	1 544 815

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	1 088 516	1 501 748
Sum opptjent egenkapital	-1 088 516	-1 501 748



Sum egenkapital	-1 088 516	-1 501 748
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 880 825	2 972 257
Sum annen langsiktig gjeld	1 880 825	2 972 257
Sum langsiktig gjeld	1 880 825	2 972 257
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	608	594
Leverandørgjeld	20 603	39 393
Annen kortsiktig gjeld	105	34 319
Sum kortsiktig gjeld	21 316	74 306
Sum gjeld	1 902 141	3 046 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	813 625	1 544 815



Organisasjonsnr: 980 923 347
HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Husebytunet Boligsameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. mars - 17. mars 2023

Selskapsnummer: 7331





Velkommen til årsmøte i Husebytunet Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mars kl. 12:00 og lukker 17. mars kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7331>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av styrehonorar
6. Endringer i vedtektene
7. Endringer i husordensreglene
8. Elektrisk bom
9. Etablere bodsystem til sykkelparkering i garasjen
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Husebytunet Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Vår rådgiver i OBOS, Lisa Bruun-Olsen, foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Lisa Bruun-Olsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Petter Holmann og Knut Lykke er valgt til å signere protokollen som vitner.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital (kr 413 232).

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no (7331).pdf

Sak 5

Fastsettelse av styrehonorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås videreført uendret på kr 130 000 (gjelder perioden 2022/2023).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

Sak 6

Endringer i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått sameiets vedtekter og har foreslått enkelte forenklinger/presiseringer. Av materielle endringer er det inntatt følgende forslag: i) Et «straffegebyr» ved mangelfull melding om utleie og ii) tjenestetiden for styret er foreslått utvidet til 2 år, men slik at tjenestetiden for styreleder og styremedlemmer ikke sammenfaller.



Styret foreslår disse endringene fordi melding om utleie kun i liten/ingen grad har blitt fulgt opp og for å sikre kontinuitet i sammensetningen i styret, dvs. at ikke hele styret kan avgå samtidig.

Endringene fremgår i vedlagte dokument.

Styrets innstilling

Endringsforslagene vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til endringer til sameiets vedtekter vedtas.

Vedlegg

2. 7331 Husebytnet Boligsameie (endringsmarkert).pdf

Sak 7

Endringer i husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått sameiets ordensregler og har foreslått enkelte presiseringer og endringer. Endringsforslagene er basert på tilbakemeldinger styret har fått fra sameiets beboere.

Endringsforslagene fremgår i vedlagte dokument.

Styrets innstilling

Endringsforslagene til ordensreglene vedtas.

Forslag til vedtak

Forslag til endringer i ordensreglene vedtas.

Vedlegg

3. 7331 Husordensregler (endringsmarkert).pdf

Sak 8

Elektrisk bom

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret har fått tilbakemelding fra flere beboere om at trafikken på gårdstunet har økt betydelig de siste årene og at motoren ikke alltid slås av, selv om det i henhold til husordensreglene kun er «absolutt nødvendig» bilkjøring som er tillatt og motoren alltid skal slås av.

Styret gjør oppmerksom på at vanlig pakke- og matkasselevering, hjemmetjeneste, taxi, pizzalevering etc. og gjestekjøring ikke er «absolutt nødvendig» bilkjøring. Styret minner også om at vi har 5 gjesteparkeringsplasser som skal benyttes.

Styrets innstilling

For å minimere biltrafikken på tunet og sørge for kontroll, foreslår styret at det installeres en elektrisk bom med GSM-åpning (telefonoppringing). Valg av nærmere løsning og leverandør vil styret stå for. Finansiering vil skje gjennom sameiets tilgjengelig midler og det vil ikke være behov for låneopptak eller ekstraordinær innbetaling.

Forslag til vedtak

Styret gis rett til å innhente tilbud og inngå avtale om installering av elektrisk bom som er telefonstyrt. Hvis styret finner det mer hensiktsmessig etter å ha innhentet tilbud, kan det i stedet etableres bom med automatisk lukking (fjærsystem e.l.)

Sak 9

Etablere bodsystem til sykkelparkering i garasjen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet disponerer areal til sykkelparkering i garasjeseksjonen. Det har vært meldt om flere sykkeltyverier den siste tiden. Styret foreslår derfor å etablere bodsystem for sykkelparkeringen.

Styrets innstilling

Styret gis rett til å innhente tilbud og inngå avtale om installering av bodsystem til sykkelparkeringen i garasjeseksjonen. Finansiering vil skje gjennom sameiets tilgjengelige midler og det vil ikke være behov for låneopptak eller ekstraordinær innbetaling.

Forslag til vedtak

Styret gis rett til å innhente tilbud og inngå avtale om installering av bodsystem til sykkelparkeringen i garasjeseksjonen.



Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Thore Solvang (styremedlem) og Jens Michael Lorentzen Lund foreslås videreført som styremedlemmer. Nåværende styremedlem Morten Ødegård skal flytte og fratrer derfor sitt verv. Geir Marius Gjul foreslås som nytt styremedlem. Styret vil da være representert av samtlige oppganger.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thore Solvang
(Dersom endring i vedtekene vedrørende tjenestetid vedtas av årsmøtet, vil styreleder bli valgt for to år)

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Marius Gjul
- Jens Michael Lorentzen Lund

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christina W. Guldstad
- Petter Holmann
- Svein Reidar Grande

Vedlegg

1. 2023 Innstilling Husebytnet boligsameie og garasjesameie.pdf

Sak 11

Valg av valgkomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det skal velges tre personer som utgjør valgkomiteen.

Styrets innstilling



Det foreslås at Christina W. Guldstad, Petter Holmann og Svein Reidar Grande velges for å sitte i valgkomiteen for ett år.

Forslag til vedtak

Christina W. Guldstad, Petter Holmann og Svein Reidar Grande velges for å sitte i valgkomiteen for ett år.



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thore Solvang	Gamle Hovsetervei 2 B
Styremedlem	Morten Ødegård	Garlivegen 40
Styremedlem	Jens M Lorentzen Lund	Gamle Hovsetervei 2 B
Varamedlem	Svein Reidar Grande	Gamle Hovsetervei 2 D
Varamedlem	Christina W Guldstad	Gamle Hovsetervei 2 D
Varamedlem	Petter Holmann	Gamle Hovsetervei 2 D

Valgkomiteen

Svein Reidar Grande	Gamle Hovsetervei 2 D
Christina W Guldstad	Gamle Hovsetervei 2 D
Petter Holmann	Gamle Hovsetervei 2 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret er tilgjengelig på telefon og e-post. Kontaktinformasjon finnes på Vibbo.no.

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.

Generelle opplysninger om Husebytunet Boligsameie

Sameiet består av 58 seksjoner.

Husebytunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980923347, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

29 738

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

Husebytunet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er EY.



Styrets arbeid

Ekstraordinær nedbetaling på sameiets lån med kr 850 000, asfaltering og oppretting av kantstein ved innkjøringen, avholdt vårdugnad, dialog med realsameiet som eier grøntområdet nord for sameiets tomt vedrørende beskjæring av busker og eventuelt felling av trær, og det er gjennomført beboerundersøkelse for kartlegging av teknisk tilstand på boenhetene. Styret har besluttet at C-oppgangen skal rehabiliteres i løpet av 2023, slik B-oppgangen ble rehabilitert i 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

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

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 792 309.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert for normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

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

Lån

Husebytnet Boligsameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

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

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Husebytnet Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Husebytnet Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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



Building a better
working world

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

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

Bodø, 22. februar 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: ZNPF3-CTMX6-ELM0E-NMML83-HVEQU-KD4IX



PENNEO

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

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

Arve Willumsen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-1452881

IP: 77.16.xxx.xxx

2023-02-22 12:17:53 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: ZNPF3-CTMX6-ELM0E-NM183-HVEQU-KD4UX

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

15 av 43 Anslått størrelse: 7931.pdf



HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 980 923 347, KUNDENR. 7331

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 398 572	2 398 572	2 399 000	2 494 000
Andre inntekter	3	1 565	0	0	23 000
SUM DRIFTSINNEKTER		2 400 137	2 398 572	2 399 000	2 517 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-18 330	-18 330	-18 330
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-6 871	-6 963	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-106 818	-103 808	-115 000	-112 000
Konsulenthonorar	7	-7 810	-2 118	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-569 907	-1 098 217	-443 000	-413 000
Forsikringer		-163 987	-164 056	-164 000	-180 000
Kommunale avgifter	9	-382 339	-364 754	-376 000	-459 000
Kostnader sameie		-15 750	-15 750	-15 750	-15 750
Energi/fyring	10	-100 358	-103 942	-115 000	-125 000
TV-anlegg/bredbånd		-334 052	-309 219	-325 000	-356 000
Andre driftskostnader	11	-86 269	-133 886	-161 000	-105 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 922 491	-2 451 043	-1 876 080	-1 932 080
DRIFTSRESULTAT		477 646	-52 471	522 920	584 920
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	30 510	31 984	0	0
Finanskostnader	13	-94 924	-104 485	-65 000	-105 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-64 414	-72 501	-65 000	-105 000
ÅRSRESULTAT		413 232	-124 972	457 920	479 920
Overføringer:					
Udekket tap		0	-124 972		
Reduksjon udekket tap		413 232	0		



HUSEBYTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 980 923 347, KUNDENR. 7331

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-26 653	8 052
Forskuddsbetalte kostnader		93 527	80 033
Andre kortsiktige fordringer	14	21 596	25 976
Driftskonto OBOS-banken		643 683	500 240
Sparekonto OBOS-banken		81 472	930 514
SUM OMLØPSMIDLER		813 625	1 544 815
SUM EIENDELER		813 625	1 544 815
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 088 516	-1 501 748
SUM EGENKAPITAL		-1 088 516	-1 501 748
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 880 825	2 972 257
SUM LANGSIKTIG GJELD		1 880 825	2 972 257
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		0	33 911
Leverandørgjeld		20 603	39 393
Påløpte renter		608	594
Annen kortsiktig gjeld	17	105	408
SUM KORTSIKTIG GJELD		21 316	74 306
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		813 625	1 544 815
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2023

Styret i Husebytunet Boligsameie



Thore Solvang/s/

Morten Ødegård/s/ Jens M Lorentzen Lund/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 375 316
Dugnadsgebyr	23 256
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 398 572

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	105
Skilt	460
Andre inntekter	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	1 565

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 871.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 810
SUM KONSULENTHONORAR	-7 810

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-69 096
Drift/vedlikehold VVS	-30 338
Drift/vedlikehold elektro	-1 274
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-302 067
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 319
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 241
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-51 338
Kostnader dugnader	-7 234
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-569 907

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-270 970
Renovasjonsavgift	-111 368
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-382 339

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-100 358
SUM ENERGI / FYRING	-100 358

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

Container	-6 500
Renhold ved firmaer	-73 894
Andre fremmede tjenester	-821
Trykksaker	-1 311
Porto	-640
Bank- og kortgebyr	-3 103
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-86 269

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	973
Renter av sparekonto i OBOS-banken	958
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	547
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 032
SUM FINANSINNTEKTER	30 510

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-94 924
SUM FINANSKOSTNADER	-94 924

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Husebytnet Garasjesameie	21 596
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	21 596

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,

også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.



NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	27 743	
Nedbetalt i år	1 091 432	
		-1 880 825
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-1 880 825

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr		-105
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD		-105



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50761134. 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.



VEDTEKTER

for

Husebytnet Boligsameie, org. nr. 980 923 347

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

~~Endret på årsmøte 26. april 2005.~~

~~Endret på årsmøte 14. mars 2018.~~

~~Endret på årsmøte 13. mars 2019.~~

~~Endret på årsmøte 11. juni 2020. Sist~~

~~endret på årsmøte 14. mars 2023.~~

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Husebytnet Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 1. november 1991-10.02.1992.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 587 boligseksjoner og 1 næringsseksjon (garasjeseksjon) på eiendommen gnr. 29, bnr. 738 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. ~~Sameiet består av 58 seksjoner inkl. garasjeseksjonen. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i henhold til oppdelingsbegjæringen. Øvrige arealer i eiendommen disponeres av fellesskapet eller ifølge særskilt bruksavtale. Det er inngått avtale mellom sameiet og de enkelte seksjonseiere om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av boder, garasjeplasser og utearealer foran i 1. etg. og U. etg.~~

Commented [Styret1]: Gjentakelse, ref. punkt (1).

Commented [Styret2]: Gjentakelse. Reguleres i punkt 2 og 3.

(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 for den enkelte seksjon fremgår av seksjoneringsøknaden / grunnboksutskriften.

(4)(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens antall kvm BRA areal. Balkonger, /terrasser, /uteareal, /utvendige boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

Utarbeidet av OBOS



2

(3) Sameiets styre eller forretningsfører skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Meldingen til styret skal minst inneholde Det samme gjelder opplysninger om hvilken seksjon det gjelder, hvem som flytter ut og ny seksjonseiers/leietakers navn og med kontaktinformasjon (telefonnummer og e-post).

(3) Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr på kr 1 000 til sameiet.

Commented [Styret3]: I tråd med gjeldende praksis.

(4) Ved utleie betales et utleiegebyr på kr 1 000 til sameiet. Dette gjelder også ved skifte av leietakger. Dersom styret ikke gis melding om overdragelsen/utleieforholdet innen 14 dager etter overtakelse, påløper det et ytterligere gebyr på kr 2 000.

Commented [Styret4]: Styret foreslår denne endringen fordi melding om utleie i liten grad har blitt overholdt.

(5) Ved utleie skal leietakere i leieavtalen gjøres kjent med sameiets vedtekter og husordensregler. I tillegg skal utleier sikre at leietaker melder seg inn i Vibbo, som er sameiets kommunikasjonskanal.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

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

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

(5) Dette gjelder tiltak som:

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

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

Utarbeidet av OBOS



~~(6)~~(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.

~~(7)~~(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Enerett til bruk

~~(8)~~(1) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal:

Det er inngått avtale mellom sameiet og de enkelte seksjonseierne om enerett for enkelte seksjonseiere til bruk av uteareal foran leiligheter i 1. etg. og U.etg. samt bodet. Eneretten gjelder fra 01.01.2018 fram til 01.01.2048 – 30 år.

(2) Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

(3) Vedlikehold til bruk av bestemte deler av sameiets fellesarealer som utearealer foran leiligheter i 1.etg. og U.etg., se husordensregler.

3-23 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan har vedtatt fastsette vanlige ordensregler for eiendommenssameiet.

34-34 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan ~~med samtykke fra styret~~ koble seg på felles infrastruktur og anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, forutsatt at det er tilstrekkelig el-kapasitet, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til påkobling til felles infrastruktur og etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk basert på en pris per kWh der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

45. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

45-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- inventar
- utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- skap, benker, innvendige dører med karm

Utarbeidet av OBOS

Commented [Styret5]: Til orientering for nye beboere er tidsbegrensningen på 30 år inntatt på grunn av endringer i eierseksjonsloven som trådte i kraft 1. januar 2018.

Før enerettsperioden utløper, vil det være kurant å besørge resekjonering av arealene som tilleggsdeler (utendørsarealer krever oppmåling).

Commented [Styret6]: Dette er også praksis i dag (og eneste mulighet p.t.)



4

- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) → innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen.

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig.
~~Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.~~

Commented [Styret7]: Ikke aktuelt da sameiet ikke har vinduer med flere vindusruter.

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

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

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

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

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

45-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 54-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Vedlikehold og bruk av fellesarealer samt utvendig vedlikehold utarbeides etter plan fra styret og godkjennes av årsmøte.

Utarbeidet av OBOS



~~(3)~~(4) 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)(5) 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)~~(6) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5. 5. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

56-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- (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.

56-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

56-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

56-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Utarbeidet av OBOS



6

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

76. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

67-1 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

67-2 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.

67-3 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.

87. Styret og dets vedtak

78-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer, hvor minst 2 av disse må være bosatt i sameiet. Det kan velges inntil 3 varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i 24 år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Funksjonstiden for henholdsvis styrelederen og de to andre styremedlemmene skal ikke være sammenfallende, slik at det hvert år skal avholdes valg av enten styreleder eller de to andre medlemmene. 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 fratse før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratse.

Commented [Styret8]: Styret foreslår denne endringen for å sikre kontinuitet i sammensetningen i styret, dvs. at ikke hele styret kan avgå samtidig.

Utarbeidet av OBOS



87-2 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 og varamedlemmer.

78-3 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.

78-4 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.

78-5 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.

87-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

89. Årsmøtet

89-1 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.

(2) 98-2 Tidspunkt for årsmøtet

Utarbeidet av OBOS



8

- (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.

89-3 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 89-2 (1).

98-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

89-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

Utarbeidet av OBOS



- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§9-6 Møteledelse og protokoll

- (1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

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

- (1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme – ekskl. snr. 58 (garasjeseksjonen), og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
 - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet
 - e) formål eller omvendt
 - f) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - h) endring av vedtektene

Utarbeidet av OBOS



10

(2)(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.

99-9 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 seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

99-10 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

- salg eller bortfeste av hele eller 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.

99-11 Inhabilitet

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.

910. Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

910-1 Forretningsfører

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

910-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførelse.

Utarbeidet av OBOS



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

Styret har rett til å innkreve ett beløp fra hver sameier tilsvarende inntil 3 –tre måneders fellesutgifter med 14 dagers varsel, såfremt styret finner dette økonomisk ansvarlig.

109-3 Forsikring

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

(1) 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.

10-4 Tinglysning

— Så fremt sameiermøtet finner det hensiktsmessig, kan nærværende vedtekter helt eller delvis tinglyses som heftelse på den enkelte seksjon.

— Dog skal det, så lenge det er lån fra husbanken på noen av seksjonene i sameiet, være tinglyst — at eierne av seksjonene har rett og plikt til å være medlem av Sameiet Husebyttet og oppfølge forpliktelsene, som følger av medlemskapet, i samsvar med bestemmelsene som treffes innenfor rammen av vedtektene.

Commented [Styret9]: Styret foreslår å ta ut denne bestemmelsen for å forenkle vedtektene, da tinglysning av vedtektene ikke synes hensiktsmessig.

140. Diverse opplysninger Generelle plikter

141-1 Definisjoner

7

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.

b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.

d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.

e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.

g) resekjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.

Utarbeidet av OBOS



12

a) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

Commented [Styret10]: Definisjoner foreslås tatt ut for å forenkle vedtektene, da dette er direkte regulert i eierseksjonsloven.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

Commented [Styret11]: Unødvendig bestemmelse.

11-3 Endringer i vedtektene

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

Commented [Styret12]: Gjentakelse. Se punkt 8-8.

11-4 Generelle plikter

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

Utarbeidet av OBOS



Husordensregler for Husebytunet Boligsameie

Sameierene plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at disse blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Boligen må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Endret på årsmøte 14.03.2018.

Endret på årsmøte 13.03.2019.

Endret på årsmøte 16.03.2021 Sist endret på årsmøte 14. mars 2023.

Alminnelige ordensregler

1. Barnevogner, ski, kjelker, sykler og annet må ikke settes i felles trapperom eller ganger. Det her nevnte utstyret må settes i fellesbodene eller bod i garasje. Sykler settes i sykkelstativer i garasjen. Det er under ingen omstendighet tillatt å hensette handlevogner og handlekurver fra dagligvarebutikken i garasjen eller i oppgangen, selv ikke for kortere perioder.
2. Fotballsparking, annet ballspill og sykling er ikke tillatt på sameiets grøntanlegg. Fotballsparking og annet ballspill er heller ikke tillatt på vårt tun.
3. Kun absolutt nødvendig bilkjøring til og fra er tillatt på tunet. Biler og andre kjøretøy må ikke parkere på sameiets tun eller foran oppgangene. Mindre leveranser, håndverkere, taxi, hjemmesykepleiere og lignende skal ikke kjøre inn og parkere på tunet, men skal i stedet benytte gjesteparkeringsplassen eller stoppe ved bommen, eventuelt ved garasjeporten. Ved nødvendig bilkjøring og opphold på tunet skal bilmotoren slås av. Bommen skal alltid være lukket.
4. Besøkende skal benytte sameiets gjesteparkeringsplass. Alle seksjonseiere får utdelt to stykk gjesteparkeringskort.
5. Beboerne skal benytte sine parkeringsplasser i garasjeseksjonen.
6. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy, tepper eller sengetøy. Dog kan lufting/tørking av tøy skje på balkongen, men ikke over rekkverkshøyde eller på selve rekkverket.
7. Hunder skal ikke luftes på tunet eller på sameiets fellesområde. På sameiets ute- og inneområde skal hunden alltid holdes i bånd. Dette gjelder hunder av alle størrelser.
8. Det er ikke tillatt å kaste _ut av vinduet eller fra balkongen – eller legge ut mat til fuglene, da dette trekker rotter, måker og andre skadedyr til eiendommen.
9. Enhver forurensning av våre felles uteområder, samt ganger og fellesrom må unngås. Alt avfall skal pakkes inn og legges i beholderen i vårt søppelrom. Et hvert søl omkring søppelbeholderne må unngås.



10. I garasjeseksjonen er ~~kjørefeltene~~ parkeringsfeltene oppmerket, og alle biler må stå innenfor det oppmerkede felt – så langt inn til veggen som mulig. Lagring av løsøre og andre ikke-bilrelaterte gjenstander er ikke tillatt. Dersom slike gjenstander ikke fjernes innen 14 dager etter skriftlig advarsel, kan styret for eiers regning besørge gjenstandene fjernet.
11. Uten styrets samtykke er det ikke lov å anbringe plakater, male utvendige vinduer eller vegger, sette opp skilt, fuglebrett antenner og lignende.
12. Inngangsdører, dører til garasjeseksjonen, garasjeporten, samt dører til våre fellesrom (fellesboder) skal alltid være låst.
13. I fellesrom (fellesboder) skal det ikke hensettes ting utenfor oppmerket område. Sykler, møbler, inventar med mer permanent. Fellesbodene skal bare brukes til ski, barnevogner hagemøbler med mer eller rent midlertidig andre ting.
14. Mulige meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordenens-bestemmelser.
15. Som husordensregler gjelder også mottatte instruksjoner for teknisk utstyr, ventilasjon med mer. På Vibbo under «temaer» finnes det instruksjoner i forbindelse med blant annet oppussing, herunder krav til type kjøkkenavtrekksvifte med mer.
16. Alle saker som sameierene ønsker å ta opp må sendes skriftlig til styret. Anonyme henvendelser vil ikke bli behandlet.
17. Navneskilt på postkassene skal være like og besørges av styret. Det er ikke tillatt å påføre navn på egenhånd. Nyinnflyttede og eventuelt andre som ønsker et annet navn enn tinglyste eiere, må selv bestille slikt skilt hos gjennom styret. Styret oppdaterer ringeklokke tablå.
18. Grilling med gass- og elektrisk grill tillates på balkonger og terrasser. Kullgrill skal ikke benyttes pga. brannfare og røykutvikling. All grilling må skje under tilsyn.
19. Termostaten i oppgangene betjenes av styret og skal ikke endres stå på 17 grader. Luftespaltene over vinduene må heller ikke stenges.
20. ~~Seksjonseiere som har markterrasse (forhagene)~~ Forhagene, som er en del av fasaden og inngangspartiene i sameiet, må alltid holdes disse i orden. Behplantning og gressmatte må holdes pen og helhetlig stand. Hensetting av skrot og kasserte møbler etc. er ikke tillatt. Ansvaret for forhagenes tilstand pålegges den/de som har bruksrett til disse.
- ~~21-20.~~ Skillevegger og vedlikehold / klipping av hekkene foran forhagene er sameiets ansvar og kostnaden belastes sameiet.
21. For å motvirke undertrykk i leilighetene og ev. problemer med ventilasjonen må MINST en av vindusventilene stå åpen hele året.
22. Det er ikke tillatt å dekorere balkonger og hekker med blinkende eller farget julebelysning. Lysfargen skal være gul/varm hvit.



Regler om ro i leiligheten

1. Det skal være ro i leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00. I denne tiden må man ikke musisere, nytte høyttaler eller forårsake støy fra baderom eller annet som kan virke sjenerende.

Bruk av vaskemaskin/tørketrommel er ikke tillatt på lørdag etter kl. 19.00. På søndager ~~eller~~ og helligdager er bruk av vaskemaskin/tørketrommel ikke tillatt.

2. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller holdes selskapelighet i leiligheten utover kl. 23.00, skal beboerne i tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.
3. Høytalere må alltid innstilles slik at de ikke sjenerer naboene.
4. Saging, boring i vegger med murbor eller hamring må ikke utføres på virkedager og lördager mellom kl. 19.00 og 07.00. På søndager ~~eller~~ og helligdager er slik virksomhet overhodet ikke tillatt.
5. Røyking er ikke tillatt på balkonger, i forhager eller på sameiets område mellom klokken 23.:00 og klokken 07.:00.

Brann/vann

1. Ved fravær fra leiligheten mer enn to dager skal ~~alle stenge for vannet~~ stenges.
2. Ved oppvaskmaskiner og vaskemaskiner i drift må noen alltid være tilstede i leiligheten så man kan oppdage lekkasjer hurtig.
3. Gulvsluk skal renses og bunnfall fjernes minst en gang i året. Alle kraner i leiligheten skal etterses så de fungerer tilfredstillende. Likeledes påse at vannlås, rør med mer er i god stand og ikke lekker.
4. Alle ~~oppvaskmaskiner som brukes~~ vanninstallasjoner i rom uten sluk skal ha automatisk stoppeventil så eventuell lekkasje blir minst mulig.
5. Varmtvanns ~~B~~bereder i kjøkkenbenk eventuelt på vaskerom, må kontrolleres minst en gang hvert år for eventuell lekkasje i pakninger og rørforbindelser.
6. Modernisering av bad og kjøkken med forandringer i faste røropplegg skal meldes styret.



7. Brannslange i kjøkkenskap skal bare brukes i tilfelle brann. Må ikke brukes i forhave og på balkong til vanning.
8. Alle beboere må holde sin bolig tilstrekkelig oppvarmet under fravær, termostaten bør reguleres til minst 12 grader.
9. Alle seksjonseierne plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til den stammen som gir vann til vedkommendes leilighet er.
- 9-10. Alle leiligheter må ha minst én røykvarsler og en husbrannslange eller ett brannslukningsapparat. Det utføres årlig branntilsyn og alle beboere oppfordres sterkt til å gi kontrollørene tilgang på varslet tidspunkt og utbedre eventuelle avvik.

Oslo, april 2008

Styret i Husebytnet boligsameie



Innstilling av styremedlemmer og varamedlemmer for Husebytnet boligsameie og Husebytnet garasjesameie

Oslo 6.feb 2023

Valgkomiteens innstilling

- A) Valg av leder for 1 år
Følgende leder foreslått:
- | | | |
|-------|---------------|-----------------------|
| Leder | Thore Solvang | Gamle Hovsetervei 2 B |
|-------|---------------|-----------------------|
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 1 år
Følgende styremedlemmer er foreslått:
- | | | |
|-------------|-----------------------------|-----------------------|
| Styremedlem | Geir Marius Gjøl | Gamle Hovsetervei 2 D |
| Styremedlem | Jens Michael Lorentzen Lund | Gamle Hovsetervei 2 C |
- C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer er foreslått:
- | | | |
|------------|----------------------|-----------------------|
| Varamedlem | Svein Reidar Grande | Gamle Hovsetervei 2 D |
| Varamedlem | Christina W Guldstad | Gamle Hovsetervei 2 D |
| Varamedlem | Petter Holmann | Gamle Hovsetervei 2 D |



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 14.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 17.03.23

Selskapsnummer: 7331 **Selskapsnavn:** Husebytunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Lisa Bruun-Olsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Petter Holmann og Knut Lykke er valgt til å signere protokollen som vitner.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av styrehonorar

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000.

For

Mot

Sak 6 Endringer i vedtektene

Forslag til endringer til sameiets vedtekter vedtas.

For

Mot

Sak 7 Endringer i husordensreglene

Forslag til endringer i ordensreglene vedtas.

For

Mot

Sak 8 Elektrisk bom

Styret gis rett til å innhente tilbud og inngå avtale om installering av elektrisk bom som er telefonstyrt. Hvis styret finner det mer hensiktsmessig etter å ha innhentet tilbud, kan det i stedet etableres bom med automatisk lukking (fjærsystem e.l.)

For

Mot

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



Sak 9 Etablere bodsystem til sykkelparkering i garasjen

Styret gis rett til å innhente tilbud og inngå avtale om installering av bodsystem til sykkelparkeringen i garasjeseksjonen.

- For
 Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Thore Solvang

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Geir Marius Gjøl
 Jens Michael Lorentzen Lund

Varamedlem (kun 3 skal velges)

- Christina W. Guldstad
 Petter Holmann
 Svein Reidar Grande

Sak 11 Valg av valgkomité

Christina W. Guldstad, Petter Holmann og Svein Reidar Grande velges for å sitte i valgkomiteen for ett år.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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