



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 884 263
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

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, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		891 746	800 700
Sum inntekter		891 746	800 700
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	93 585
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 569	17 712
Annen driftskostnad		1 013 701	624 134
Sum kostnader		1 137 255	735 431
Driftsresultat		-245 509	65 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 459	6 000
Sum finansinntekter		1 459	6 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 459	6 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-244 050	71 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		-244 050	71 269
Årsresultat		-244 050	71 269
Totalresultat		-244 050	71 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-244 050	71 269
Sum overføringer og disponeringer		-244 050	71 269



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		487 094	513 663
Sum varige driftsmidler		487 094	513 663
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		487 094	513 663
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		8 327	6 940
Sum fordringer		8 327	6 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		771 846	923 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		771 846	923 023
Sum omløpsmidler		780 173	929 963
SUM EIENDELER		1 267 267	1 443 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 188 437	1 432 488
Sum opptjent egenkapital		1 188 437	1 432 488
Sum egenkapital		1 188 437	1 432 488
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		73 700	6 140
Annen kortsiktig gjeld		5 130	4 998
Sum kortsiktig gjeld		78 830	11 138
Sum gjeld		78 830	11 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 267 267	1 443 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 345692

Enheten

Organisasjonsnummer: 989 884 263
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

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: Bente Seldal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2022

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: 989 884 263
EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		891 746	800 700
Sum inntekter		891 746	800 700
Kostnader			
Lønnskostnad		96 985	93 585
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		26 569	17 712
Annen driftskostnad		1 013 701	624 134
Sum kostnader		1 137 255	735 431
Driftsresultat		-245 509	65 269
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 459	6 000
Sum finansinntekter		1 459	6 000
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 459	6 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-244 050	71 269
Ordinært resultat etter skattekostnad		-244 050	71 269
Årsresultat		-244 050	71 269
Totalresultat		-244 050	71 269
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-244 050	71 269
Sum overføringer og disponeringer		-244 050	71 269



Organisasjonsnr: 989 884 263
EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2021 2020

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler
Immaterielle eiendeler
Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler
Driftsløsøre, inventar,
verktøy, kontormaskiner
og lignende 487 094 513 663
Sum varige driftsmidler 487 094 513 663

Finansielle anleggsmidler
Sum finansielle
anleggsmidler 0 0

Sum anleggsmidler 487 094 513 663

Omløpsmidler
Varer
Sum varer 0 0

Fordringer
Andre fordringer 8 327 6 940
Sum fordringer 8 327 6 940

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 771 846 923 023
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 771 846 923 023

Sum omløpsmidler 780 173 929 963

SUM EIENDELER 1 267 267 1 443 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

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

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	1 188 437	1 432 488
Sum opptjent egenkapital	1 188 437	1 432 488
Sum egenkapital	1 188 437	1 432 488
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	73 700	6 140
Annen kortsiktig gjeld	5 130	4 998
Sum kortsiktig gjeld	78 830	11 138
Sum gjeld	78 830	11 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 267 267	1 443 626



Organisasjonsnr: 989 884 263
EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II

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

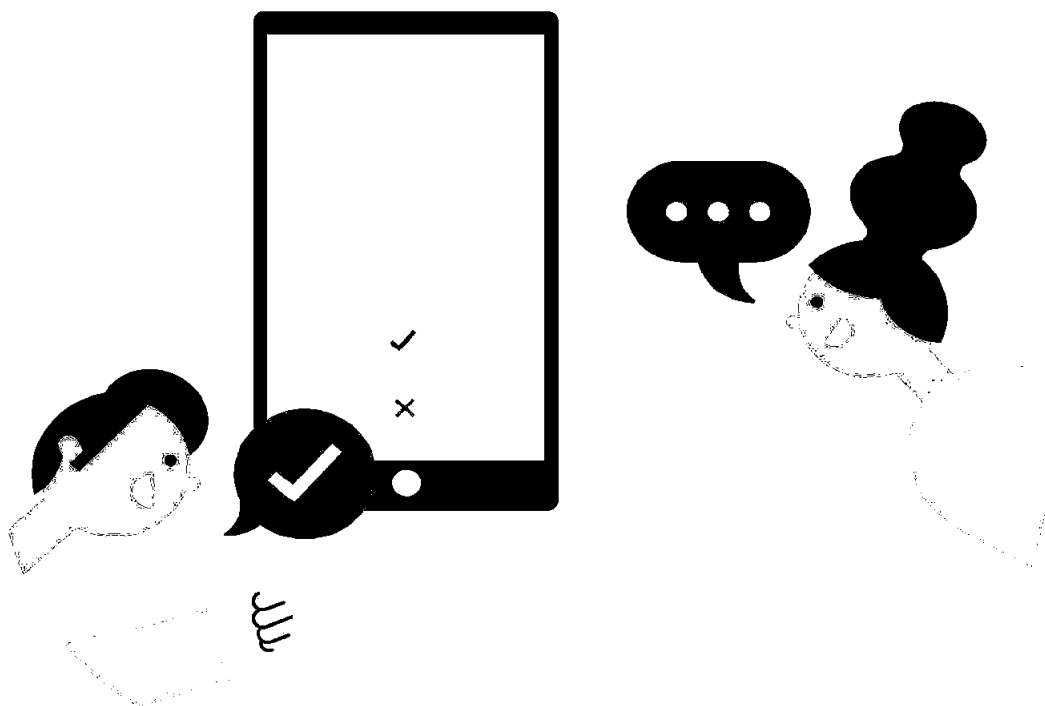
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Eierseksjonsse. Hovemarka II

Digitalt årsmøte avholdes 29. mars - 1. april 2022

Selskapsnummer: 1746





Velkommen til årsmøte i Eierseksjonsse. Hovemarka II

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 29. mars kl. 10:00 og lukker 1. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1746>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til nye vedtekter
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonsse. Hovemarka II



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås Lene S. Lidsheim, OBOS, som møteleder

Forslag til vedtak

Lene S. Lidsheim, OBOS, er valgt som møteleder

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.

Det foreslås Thomas Mortensen og Håkon Åreskjold

Forslag til vedtak

Thomas Mortensen og Håkon Åreskjold er valgt.



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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. 1746 Årsrapport 2021.pdf
- 2. 1746 Årsregnskap 2021 med revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-

Sak 6

Forslag til nye vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som følge av ny eierseksjonslov i 2018 har Sameiet revidert sine vedtekter til å være i hht med denne.

Den nye loven og de nye vedtektene er skrevet på en måte som gjør det enklere og tydeligere for både styret og seksjonseierne å bruke det som et godt styringsverktøy i Sameiet.

Vedlagt forslag til nye vedtekter, samt kopi av gjeldende vedtekter.



Styrets innstilling

Styret oppfordrer til å godkjenne nye vedtekter

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner de nye vedtektene

Vedlegg

3. 1746 Kopi av gjeldende vedtekter Hovemarka II.pdf
4. 1746 Forslag til nye vedtekter Sameiet Hovemarka II.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges :

1 styremedlem for 2 år

2 varamedlemmer for 1 år.

Det er 3 kandidater til valg av 1 styremedlem.
Den som får flest stemmer blir valgt som styremedlem.

De 2 andre blir da automatisk valgt som varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gunn Egeland
- Jan Morten Skjæveland
- Liv Mari Kjerstad



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Berit Stokka	Kjeldehagen 16
Styremedlem	Kristine Lie	Kjeldehagen 42
Styremedlem	Jan Morten Skjæveland	Kjeldehagen 29 A
Varamedlem	Gunn Egeland	Kjeldehagen 34
Varamedlem	Liv Mari Kjerstad	Kjeldehagen 2

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Eierseksjonsse. Hovemarka II

Sameiet består av 57 seksjoner.

Eierseksjonsse. Hovemarka II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989884263, og ligger i SANDNES kommune med følgende adresse:

Kjeldehagen 1 A,b 3 A,b
5 A,b,7 A,b, 9 A,b, 11 A,b,
13 A,b, 15 A,b, 17 A,b,
19 A,b, 21 A,b, 23 A,b,
25 A,b, 27 A,b, 29 A,b,
31 A,b, 33 A,b,
Kjeldehagen 2,4,6,8,10,14
16,18,20,22,24,26,28,30,32
34,36,38,40,42,44,46,48

Gårds- og bruksnummer:

44 216

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

Eierseksjonsse. Hovemarka II 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 PricewaterhouseCoopers AS.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 891 746.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økning av felleskostnadene i august og november.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 137 255.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak større kostnader til utskifting av råtten kledning, enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 244 050 og foreslås dekket ved overføring fra 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 701 343.

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.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med kr 1 899 000 til løpende og framtidig vedlikehold.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 11 667. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonsse. Hovemarka II.

**Lån**

Eierseksjonsse. Hovemarka II har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret justeres årlig den 1.7 i hht forretningsførerkontrakten.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har hatt 12 styremøter (10.5.21-7.3.22). Vi har ønsket å ha korte, men heller flere, møter. På flere av møtene har vi og hatt besøk av representanter fra de firmaene vi har samarbeidet med dette året. (RMB Maler, Bo-Service, OBOS, Bryne Elektriske..) I tillegg til dette har vi hatt en del befaringer med malingsfirma og vaktmesterfirma.

VEDLIKEHOLD

Dugnaden ble avlyst også i 2021.

Vi har sagt opp avtalen med Bo-Service fom 1.7.22. Det har vært et svært uryddig samarbeid fra deres side. Det ble dessverre ikke bedre etter de deltok på et styremøte. De begynte på arbeidet med mosefjerning og rensing av takrenner i høst, det skal de slutføre når det blir varmere i været. Varme under behandlingen gir bedre resultat. Vi har ikke opprettet kontrakt med nytt firma, dette skal vi jobbe videre med.

Bo-Service byttet ut all bordkledning med synlige råteskader.

Vi har jobbet en del med klarering av hva som er fellesareal og hva hver seksjonseier råder over.

Vi har lagt en plan for hvordan vi ønsker fellesarealene skal se ut fremover. Vedlikeholdet skal være enkelt og mest mulig kostnadsfritt. De store forandringene blir øst for rekkehusene. Arbeidet utføres fortløpende, dette for å dele opp kostnadene.

Benkene kommer vi til å få nytt treverk på.

Beplantningsgjerdene som ble satt opp i 2006?, er blitt fjernet.

Vi har gitt beskjed til Sandnes Kommune at vi ikke lenger vil bruke pengene våre til å klippe gresset på den store lekeplassen

EL-BIL-LADING/PARKERING

Struktur til el-bil-lading er snart ferdigstilt. På årsmøte 2021 ble det vedtatt at Bryne Elektriske skulle få jobben. Tiden etterpå har Lyse og Bryne Elektriske brukt til å legge til rette før oppstart.

Vi kommer til å ommøblere parkeringsplassene. Alle som bor i leilighetene blir flyttet til gjesteparkeringen. Gjesteparkeringen vil sannsynlig bli fra søppelanlegget, mot sør.

VEDTEKTER/FELLESUTGIFTER

Vedtektene for sameiet er redigert i samarbeid med OBOS. De skal opp til behandling på kommende årsmøte.

Fellesutgiftene er blitt forhøyet. Det er pga. at vi har store utgifter foran oss, vedlikehold, og de har ikke blitt regelmessig øket opp gjennom årene.

PLANLAGT ARBEID

RMB Maler starter opp med malingen til våren. De skal vaske fasaden. Finner de flere råteskader, må vi reparere det først. Dere vil få melding etter hvert hvor de begynner og hva som må flyttes vekk rundt husene.

Ser frem til at det blir en dugnad til våren.



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 IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1356122. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021 - 2021	Skiftet råtten bordkledning	All synlig råtten bordkledning ferdig skiftet i 2021
2020 - 2020	Nedgravd søppelanlegg	Sameiet etablerte nedgravd søppelanlegg
2020 - 2020	Renhold av kummer	Alle utvendige kummer er sugd for sand og skitt
2019 - 2019	Montert pipehatter	



EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II ORG.NR. 989 884 263, KUNDENR. 1746

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	891 606	800 700	841 000	1 111 000
Andre inntekter	3	140	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		891 746	800 700	841 000	1 111 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-8 585	-11 985	-11 985
Styreonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Avskrivninger	11	-26 569	-17 712	0	-25 000
Revisjonshonorar	6	-6 465	-4 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-75 233	-73 150	-75 350	-77 200
Konsulentonorar	7	-5 192	-5 298	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-562 555	-229 161	-514 000	-1 899 000
Forsikringer		-120 688	-115 430	-126 970	-132 700
TV-anlegg/bredbånd		-122 431	-122 431	-122 436	-122 436
Andre driftskostnader	9	-121 138	-73 914	-36 500	-31 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 137 255	-735 431	-987 241	-2 399 321
DRIFTSRESULTAT		-245 509	65 269	-146 241	-1 288 321
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 459	6 000	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 459	6 000	0	0
ÅRSRESULTAT		-244 050	71 269	-146 241	-1 288 321
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	71 269		
Fra opptjent egenkapital		-244 050	0		





EIERSEKSJONSSAMEIE HOVEMARKA II
ORG.NR. 989 884 263, KUNDENR. 1746

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	11	487 094	513 663
SUM ANLEGGSMIDLER		487 094	513 663
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 327	6 940
Driftskonto OBOS-banken		280 875	93 408
Sparekonto OBOS-banken		490 971	829 615
SUM OMLØPSMIDLER		780 173	929 963
SUM EIENDELER		1 267 267	1 443 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 188 437	1 432 488
SUM EGENKAPITAL		1 188 437	1 432 488
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 130	4 858
Leverandørgjeld		73 700	6 140
Annen kortsiktig gjeld		0	140
SUM KORTSIKTIG GJELD		78 830	11 138
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 267 267	1 443 626
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 15.02.2022
Styret i Eierseksjonssameie Hovemarka II

Berit Stokka

Kristine Lie

Jan Morten Skjæveland



**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	769 170
Kabel-tv	122 436
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	891 606

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	140
SUM ANDRE INNETEKTER	140

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 985

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 85 000.



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 465.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 192
SUM KONSULENTHONORAR	-5 192

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-518 609
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-33 946
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-562 555

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-7 391
Driftsmateriell	-1 249
Vaktmestertjenester	-10 789
Snørydding	-28 419
Gressklipping	-64 993
Andre fremmede tjenester	-252
Trykksaker	-1 185
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Porto	-1 818
Kontingenter	-300
Bank- og kortgebyr	-3 243
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-121 138

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 356
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
SUM FINANSINNTEKTER	1 459

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Avfallsanlegg		
Tilgang 2020	531 375	
Avskrevet tidligere	-17 712	
Avskrevet i år	-26 569	
		487 094
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		487 094

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-26 569
--------------------------------	----------------





Til årsmøtet i Eierseksjonssameie Hovemarka II

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

Vedlegg 2

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no 1746 Årsregnskap 2021 med revisjonsberetning.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning – Eierseksjonsameie Hovemarka II

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>.

Oslo, 17. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Gjeldende vedtekter

SAMEIERVEDTEKTER FOR SAMEIET HOVEMARKA II (delfelt A)

PÅ GNR.44 BNR.216 I SANDNES KOMMUNE

Siste endret på ordinært sameiermøte 20.04.21

1. Nærværende sameieravtale er opprettet på vegne av de framtidige eierne av eiendommen og dennes seksjoner.
2. Deltagerne i sameiet er eierne av seksjonene 1 til 57, som hver eier ideelle andeler i sameiet i henhold til leilighetens areal:
3. Hver enkelt sameier har eksklusiv bruksrett til hver sin seksjon i sameiet i henhold til leilighetens areal og har rett til å bruke fellesareal og innretninger på vanlig måte, og på samme måte som den annen sameier. I tillegg vil eierne av de respektive seksjoner ha en eksklusiv bruksrett til én(1) biloppstillingsplass og utvendig bod. Hver seksjon vil få tildelt fast avmerket parkeringsplass. Resterende parkeringsplasser på sameiets tomt skal være frie gjesteparkeringsplasser i henhold til reguleringsplan. Disse gjesteparkeringsplassene kan også benyttes av andre beboere enn dette sameiet. Seksjonene i 1.etasje, samt rekkehusene har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/uteareal mot sør som er avmerket til boligformål på reguleringsplan. , samt seksjonene i B17, B18, B19, B20 og B21 har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/utearealer som er avmerket til boligformål mot nord.

Parkeringsplasser som ikke er merket for den enkelte bolig samt lekeplasser, kan benyttes av beboerne i delfeltene A,B, C og D. Ref. reg.plan for Hovemarka nr. 97316

Seksjonene skal kunne benyttes til bolig. Den enkelte seksjon skal fritt kunne pantsettes og omsettes sammen med den tilhørende ideelle eierandel i sameiet og fellesanlegg. Eierandeler kan ikke overdras uten i forbindelse med seksjonen og kan heller ikke på annen måte skilles fra denne.

Ved salg eller pantsettelse gjelder det ingen bestemmelse om forkjøps-, inn- eller utløsningsrett utover det som følger uttrykkelig av denne sameieravtale jfr. Pkt. 11.

Som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 13.05.14 er seksjonseiere pliktige til å benytte Farstad Profil systemer som leverandør av innglassing.

De som fører opp lik innglassing som av tilbud 29.04.14 trenger kun å søke styret for oppføring.

De som ønsker å benytte annen løsning for innglassing fra Farstad Profilsystemer eller annen leverandør, må søke årsmøtet om det. Innglassingen må være tilnærmet lik de som allerede er bygget.

All innlassing bekostes av seksjonseier selv. Dette gjelder også alt framtidig vedlikehold og evt demontering og remontering som følge av utføring av Sameiets vedlikeholdsplikt

4. Sameierne skal delta i og være ansvarlig for en andel, tilsvarende deres sameiebrøk, av felles drifts- og vedlikeholdsutgifter (herunder nødvendige utbedringsutgifter og nødvendige utgifter til offentlige avgifter og forsikring som gjelder sameiet og ikke den enkelte deltager) som er vedtatt av sameierne.
Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal utføres så ofte som dette er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.



Endringer av det nødvendige arrangement på bygninger så som markiser, paraboler/antennener etc. og forandringer av bygningens fasade skal på forhånd være godkjent av sameierne.

Sameiet har panterrett i seksjonen begrenset til folketrygdens grunnbeløp for hver seksjon.

5. Hver sameier har den fulle indre vedlikeholdsplikt av eierseksjonen. Hver sameier har ansvar for vedlikehold av vinduer, ytterdør og terrassedør(er), samt balkonger på sin seksjon. Inngangsbalkonger og trappearrangementer vedlikeholdes av sameierne som disponerer dette i fellesskap. Mindre innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning av det ikke kommer i strid med bygningsforskriftene eller er til sjenanse for tilstøtende seksjon. Sameierne kan forlange at mangler blir rettet i den utstrekning slike mangler kan representere en fare for de andre seksjoner. Om nødvendig kan sameiet foreta de nødvendige utbedringer for den enkelte sameiers regning.
6. Følgende skal vedlikeholdes av sameiet: Utvendig kledning, tak, grunnmur, utvendige boder, fellesarealer/grøntarealer, lekeplasser, parkeringsplasser og private stikkveier/gangveier.
7. Sameierne opptrer i fellesskap på vegne av sameiet. Hvor ikke annet er bestemt i denne avtaler, treffes beslutninger i sameiet med simpelt flertall blant sameierne i forhold til de avgitte stemmer. Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves to tredjedelers flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:
 - Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlige.
 - Fastsetting av vedtekter og endring av disse.
 - Vedtak om salt eller bortfestelse av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant sameierne.
 - Vedtak som nevnt i pkt. 3.

Sameierne kan for øvrig trekke beslutning om utforming av andre vedtekter og eller husordensregler for sameiet.

Styret for sameiet skal bestå minst av tre personer. Det skal i tillegg velges revisor. Styret velger selv formann og sekretær/forretningsfører. Styret velges av sameiermøtet.

8. Sameiet tegner brann – og vannskadeforsikring for bygningene, mens den enkelte deltager selv tegner den nødvendige innboforsikring. Eiendommen skal være fullverdiforsikret.

Ved partiell eller total skade samt nødvendige utbedringer er sameiedeltagerne forpliktet til å delta i reparasjon eller gjenoppbygging av eiendommen.

9. Hvis en sameier til tross for skriftlige advarsler misligholder sine plikter, kan styret pålegge ham å selge sin seksjon i henhold til eierseksjonslovens regler.
10. Sameiet skal ikke kunne kreves oppløst med mindre samtlige deltagere og eventuelt husbanken er enige i dette.



11. For sameiet gjelder reglene i disse vedtekter.
12. Ved overdragelse av eierseksjoner plikter den enkelte overdrager å gjøre nye eiere kjent med reglene for sameiet, herunder sameieavtalen med eventuelle vedtekter og husordensregler, som skal vedtas av eventuelle nye eiere. Overdragelse skal og kan nektes godkjent av sameierne dersom ny eier ikke har vedtatt sameieravtalen med vedtekter og husordensregler.
13. Det forutsettes av utbyggeren i samarbeid med samtlige beboere, straks prosjektet er fullført tar initiativet til et første sameiermøte med formål å få organisert sameiets organger i henhold til Lov og eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 som regulerer forholdet mellom sameierne, der ikke annet er avtalt i vedtektene. Sameiet skal innen 6 måneder etter at samiet er etablert og innflyttet, registrere sameiet i Brønnøysund registeret.

Sted.....dato.....

Kjøpers signatur

Seksjon nr.

Kjøpers signatur



Etablerte rene boligsameier

Forslag til nye vedtekter

VEDTEKTER

for

Eierseksjonssameiet Hovemarka II org. nr. 989 884 263

Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 29.03.22 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 20.04.2021

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Eierseksjonssameiet Hovemarka II. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 13.02.2006

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 57 boligseksjoner på eiendommen gnr. 44, bnr. 216 i Sandnes kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel.

Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

I tillegg vil eierne av de respektive seksjonene ha en eksklusiv bruksrett til én (1) biloppstillingsplass og utvendig bod

(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) Balkonger/terrasser/uteareal/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. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til

1

Utarbeidet av OBOS



Etablerte rene boligsameier

at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg



Etablerte rene boligsameier

på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

Som vedtatt på ekstraordinært årsmøte 13.05.14 er seksjonseiere pliktige til å benytte Farstad Profil systemer som leverandør av innglassing.

De som fører opp lik innglassing som av tilbud 29.04.14 trenger kun å søke styret for oppføring.

De som ønsker å benytte annen løsning for innglassing fra Farstad Profilsystemer, må søke årsmøtet om det. Innglassingen må være tilnærmet lik de som allerede er bygget.

All innlassing bekostes av seksjonseier selv. Dette gjelder også alt framtidig vedlikehold og evt demontering og remontering som følge av utføring av Sameiets vedlikeholdsplikt.

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

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

(8) Enerett til bruk

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

Seksjonene i 1.etasje, samt rekkehusene har eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/uteareal mot sør som er avmerket til boligformål på reguleringsplan. Samt har seksjonene i B17(seksjon 2, 4, 6, 8, 10) , B18 (seksjon 14, 16, 18) , B19 (Seksjon 20, 22, 24, 26, 28) , B20 (seksjon 30, 32, 34) og B21 (seksjon 38, 40, 42, 44, 46, 48) eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/utearealer som er avmerket til boligformål mot nord. Eneretten gjelder fram til 01.01.2048 (maksimalt 30 år).

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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



Etablerte rene boligsameier

4. Sameiets parkeringsplasser

Eierne av de respektive seksjonene har eksklusiv bruksrett til én (1) biloppstillingsplass. Hver seksjon har tildelt fast avmerket parkeringsplass. Resterende parkeringsplasser på Sameiets tomt skal være frie gjesteparkingsplasser i henhold til reguleringsplan.

Parkeringsplasser som ikke er merket for den enkelte bolig samt lekeplasser, kan benyttes av delfeltene A, B, C og D, ref reg.plan for Hovemarka nr 97316.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Sameiet har lagt til rette for infrastruktur til el-billading på gjesteparkeringen, men det er den enkelte som ønsker å benytte seg av el-billading som selv må bekoste kjøp av ladesøyle og selve laderen.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet



Etablerte rene boligsameier

- 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.
- (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) i hht § 3-1 (8) har seksjonene i 1.etasje, samt rekkehusene eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/uteareal mot sør som er avmerket til boligformål på reguleringsplan. Samt har seksjonene i seksjonene i B17(seksjon 2, 4, 6, 8, 10) , B18 (seksjon 14, 16, 18) , B19 (Seksjon 20, 22, 24, 26, 28) , B20 (seksjon 30, 32, 34) og B21 (seksjon 38, 40, 42, 44, 46, 48) eksklusiv bruksrett og vedlikeholdsplikt til hage/utearealer som er avmerket til boligformål mot nord.
- (11) 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.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene



Etablerte rene boligsameier

og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

6. Felleskostnader, pantsikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6

Utarbeidet av OBOS



Etablerte rene boligsameier

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og minst 2 andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem 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, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



Etablerte rene boligsameier

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

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

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styret i felleskap.



Etablerte rene boligsameier

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere 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 stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i



Etablerte rene boligsameier

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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



Etablerte rene boligsameier

- 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) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om



Etablerte rene boligsameier

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

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

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.



Etablerte rene boligsameier

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

11-2 Endringer i vedtektene

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

11-3 Generelle plikter

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



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 29.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 1.04.22

Selskapsnummer: 1746 **Selskapsnavn:** Eierseksjonsse. Hovemarka II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Lene S. Lidsheim, OBOS, er valgt som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Thomas Mortensen og Håkon Åreskjold er valgt.</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 honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 85 000,-

For

Mot

Sak 6 Forslag til nye vedtekter

Årsmøtet godkjenner de nye vedtektene

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

Gunn Egeland

Jan Morten Skjæveland

Liv Mari Kjerstad

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](mailto: oef@obos.no)

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