



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 992 740 485  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: HOFFSELVA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 854 884	2 644 768
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 854 884</b>	<b>2 644 768</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		99 631	102 690
Annen driftskostnad		1 903 939	2 755 004
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 003 570</b>	<b>2 857 694</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>851 314</b>	<b>-212 926</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		8 363	10 963
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>8 363</b>	<b>10 963</b>
Annen finanskostnad		953	121
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>953</b>	<b>121</b>
<b>Netto finans</b>		<b>7 410</b>	<b>10 842</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>858 724</b>	<b>-202 084</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>858 724</b>	<b>-202 084</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>858 724</b>	<b>-202 084</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>858 724</b>	<b>-202 084</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		858 724	-202 084
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>858 724</b>	<b>-202 084</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		662 546	
Sum varige driftsmidler		662 546	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		662 546	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		3 083	94 158
Sum fordringer		3 083	94 298
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 442 535	1 265 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 442 535	1 265 935
Sum omløpsmidler		1 445 618	1 360 233
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 108 163</b>	<b>1 360 233</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 926 410	1 067 686
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 926 410</b>	<b>1 067 686</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 926 410</b>	<b>1 067 686</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Øvrig langsiktig gjeld			162 323
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>162 323</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>162 323</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		150 506	103 892
Annen kortsiktig gjeld		31 247	26 333
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>181 753</b>	<b>130 225</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>181 753</b>	<b>292 547</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 108 163</b>	<b>1 360 233</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Hoffselva Boligsameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 14. april kl.09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er mandag 19. april kl. 20:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

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

Årsmøtet åpnes onsdag 14. april kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er mandag 19. april kl. 20:00.

**Selskapsnummer:** 5633 **Selskapsnavn** Hoffselva Boligsameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Einar Fjelddalen og Aud Ragnhild Sandbeck velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 90 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Saker til behandling:

### Ny leverandør/løsning for TV og internett

Forslagsstiller: Jan Erik Steder

**Saksinformasjon:** Viser til skriv fra Styret den 1. og 29. august 2016. Der fremgår det at avtalen med HomeNet vil gjelde i fem år fra den 1. januar 2017 (senere endret til 1. februar 2017). Videre at fiberkablene er vår eiendom

**Styret innstilling:** Den kollektive avtalen med HomeNet sies opp ved avtalens utløp og styret gis fullmakt til å finne nye leverandører/løsninger for TV og internett

**Forslag til vedtak:** Sameiet sier opp den kollektive avtalen med HomeNet fra den 2. februar 2022.

For		Mot	
-----	--	-----	--

**Forslag til vedtak:** Den kollektive avtalen med HomeNet sies opp ved avtalens utløp og styret gis fullmakt til å finne nye leverandører/løsninger for TV og internett

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Endring av navn på Ordensregler

Forslagsstiller: Styret

**Saksinformasjon:** På OBOS-plattformen Styreverrommet og i andre sammenheng bruker OBOS uttrykket "husordensregler" for det vi kaller Ordensregler. For å samkjøre vår terminologi med OBOS' er det ønskelig å endre vårt navn på reglene til Husordensreglene.

**Styrets innstilling:** Navnet på våre Ordensregler endres til Husordensregler

**Forslag til vedtak:** Navnet på våre Ordensregler endres til Husordensregler

For		Mot	
-----	--	-----	--

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges styreleder for 1 år, 1 styremedlem 2 år og 2 varamedlem 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Carl Johan Wiklund	
Styremedlem	Einar Fjelddalen	
Varamedlem	Per Reidar Jørgensen	
Varamedlem	Ståle Botten	

### Valg av valgkomité for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Per Axel Ankre	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Ståle Botten, e-post: [stalebot@online.no](mailto:stalebot@online.no), post: Hoffselvpromenaden 4, 0279 Oslo



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ståle Botten	2020-2022
Styremedlem	Einar Fjelddalen	2019-2021
Styremedlem	Aud Ragnhild Sandbeck	2020-2022
Varamedlem	Sebastian Grupe	2020-2021
Varamedlem	Carl Johan Wiklund	2020-2021

### Valgkomiteen

Per Axel Ankre	2020-2021
Per Reidar Jørgensen	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

### Generelle opplysninger om Hoffselva Boligsameie

Sameiet består av 64 seksjoner.

Hoffselva Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992740485, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

Hoffselvpromenaden 2

Hoffselvpromenaden 4

Gårds- og bruksnummer :3/639

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Hoffselva Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## **STYRETS ARBEID i perioden 2020 - 2021**

### **Generelt**

Styret har som oppgaver å forvalte fellesområder og økonomi, inngå leverandørkontrakter, drive vedlikehold, behandle reklamasjoner og å engasjere seg i saker som har felles interesse for seksjonseiere i Hoffselva Boligsameie (HBS). Økonomiansvaret i HBS er tillagt styret og forretningsførsel ivaretas av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

### **Styrets sammensetning**

Styret har i perioden bestått av; styreleder Ståle Botten, styremedlem Aud Ragnhild Sandbeck, styremedlem Einar Fjelddalen, varamedlem Carl-Johan Wiklund og varamedlem Sebastian Grupe. Styremedlem Einar Fjelddalen har vært sameiets representant i styret for Sjølyststranda Driftssameie (SDS) og styreleder Ståle Botten har vært sameiets representant i styret for Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).

### **Styremøter – beboermøte - rundskriv**

Det er i perioden avholdt 8 styremøter og ett regnskapsmøter med forretningsfører. I tillegg har det vært flere uformelle møter og befaringer. I juni og januar ble det utgitt informasjonsskriv til beboerne. På grunn av corona-restriksjoner er det ikke avholdt noe beboermøte.

### **Velferdstiltak**

På grunn av corona-restriksjoner har det ikke vært noen sosiale sammenkomster for beboerne i denne perioden.

### **Inngåtte avtaler og kontrakter**

Styret har fulgt opp en rekke drifts- og vedlikeholdskontrakter for eiendommen. Dette er kontrakter som dekker tekniske installasjoner og vedlikehold som; renhold, nødløsløp, ventilasjon, brannvarslingsanlegg, heiser, gassanlegg, varme og sanitæranlegg, strøm og sprinkleranlegg.

Avtaler for vaktmestertjenester, fjernvarme, statlige etater, søppelsuganlegg og vedlikehold av fellesarealer/grøntområder forvaltes av SDS.

### **Vedlikeholdsarbeider utover normalt vedlikehold.**

#### **Varmt tappevann.**

I oktober 2018 ble det montert sirkulasjonssløyfe på varmtvannsledningen i underetasjen for å unngå at varmtvannet skulle bli kaldt. En forutsetning for at dette tiltaket skulle fungere, var at varmekablene på stigerørene fungerte. Det er konstatert at noen av varmekablene er defekte. For å få en sirkulasjonssløyfe i stigerørene, er det lagt et sirkulasjonsrør (rør-i-rør) i en stigeledning og dette har gitt god effekt.

#### **TV og bredbånd.**

Etter at HomeNet/Viasat gjennomførte hjemmebesøk i juni hos de som hadde problemer med mottagerforholdene, kom kvaliteten på leveransen av TV-signaler opp på et akseptabelt nivå.

**Heiser.**

Etter gjentatte klager på støy fra heisen i nr. 2, ble det høsten 2020 foretatt omfattende støydempende tiltak. Dette ga et meget godt resultat.

**Nødbelysning.**

Armaturene til nødlysene er utdaterte og vi er tvunget til å gå over til LED-belysning. For å kunne benytte LED-lys må det foretas en oppgradering av våre to nødlyssentraler. Lefdal, i samarbeid med Schneider Electric, er gitt i oppdrag å gi tilbud på oppgradering av nødlyssentralene og nødlysanlegget.

**Fasadevask**

I mai ble det fortatt fasadevask av bygningen. Dette var et samarbeide med de andre sameiene og koordinert av SDS.

**Regulering av felleskostnader.**

For å kompensere for den generelle prisstigningen, ble felleskostnadene økt med 6 % fra 1. januar 2021.

**Annet av interesse for beboerne.****Søppelanlegg.**

Kampanjene med rundskriv og oppslag, har gitt en viss effekt og gitt færre driftsstopp.

**Vedlikeholdsplan.**

Etter at styret mottok vedlikeholdsplanen fra OPAK i juli 2018, er 10 tiltak gjennomført.

**Gasspeiser**

Det ble foretatt service på gasspeisene i november. Noen seksjonseiere har valgt å plombere sitt gassanlegg.

**Informasjonsformidling på sms**

Styret har flere ganger i perioden benyttet sms-løsningen til vår forretningsfører OBOS, til å informere seksjonseiere og beboere.

**Naboklager**

Styret har i perioden mottatt en naboklage.

**HMS**

I oktober foretok styret egenkontroll av fellesområdene. Det ble funnet kun et par mindre avvik.

**Sykkelboden.**

Det synes som om en del sykler ikke er i bruk. Styret vil, til våren/sommeren, foreta en opprydding i sykkelboden for å gi plass til de som benytter sin sykkel regelmessig.

**Bokhylle**

Styret har anskaffet en bokhylle som er plassert i inngangspartiet i nr 4. Bokhyllen er et tilbud til alle beboerne om utveksling, lån og bidrag av bøker.

**Planlagt vedlikehold**

**Gasspeis.** Det er planlagt service og vedlikehold av gasspeiser høsten 2021.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 854 884.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 003 570.

Dette er kr 1 005 320 lavere enn budsjettert og skyldes avregninger (tilbakebetaling) for innbetalinger for fjernvarme i 2018 og 2019.

### Resultat

Årets resultat på kr 858 724 fremkommer i resultatregnskapet og kr 500 000 foreslås overført til spare-/vedlikeholdskonto og resten til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 263 865.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 7 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Hoffselva Boligsameie.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Hoffselva Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Hoffselva Boligsameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkket: VZP4L-4IC8O-FG0VQ-QQNGK-FIB32-MF03W



# 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."

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-24 22:12:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: VZP4L-4IC8O-FG0VQ-QQNGK-FIB32-MFQ3W

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).

### 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/validate>



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 853 684	2 644 338	2 854 000	2 970 000
Andre inntekter	3	1 200	430	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 854 884</b>	<b>2 644 768</b>	<b>2 854 000</b>	<b>2 970 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 631	-12 690	-12 690	-12 960
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-9 616	-9 463	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 403	-109 235	-114 000	-116 000
Konsulenthonorar	7	-2 719	-37 099	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-611 720	-330 823	-332 000	-330 000
Forsikringer		-87 052	-81 319	-86 000	-95 000
Kommunale avgifter	9	-258 408	-183 543	-223 000	-223 000
Kostnader sameie	10	135 139	-1 330 906	-1 465 000	-1 400 000
Energi/fyring	11	-438 369	-119 082	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-379 650	-377 208	-390 000	-393 000
Andre driftskostnader	12	-139 143	-176 325	-156 200	-149 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 003 570</b>	<b>-2 857 694</b>	<b>-3 008 890</b>	<b>-2 959 460</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>851 314</b>	<b>-212 926</b>	<b>-154 890</b>	<b>10 540</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	13	8 363	10 963	0	0
Finanskostnader	14	-953	-121	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 410</b>	<b>10 842</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>858 724</b>	<b>-202 084</b>	<b>-154 890</b>	<b>10 540</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-202 084		
Til opptjent egenkapital		858 724	0		



<b>BALANSE</b>			
		<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Note</b>		
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	662 546	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>662 546</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 083	330
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		0	93 828
Driftskonto OBOS-banken		203 644	233 532
Sparekonto OBOS-banken		493 001	291 563
Sparekonto OBOS-banken II		745 889	740 840
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 445 618</b>	<b>1 360 233</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 108 163</b>	<b>1 360 233</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 926 410	1 067 686
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 926 410</b>	<b>1 067 686</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	0	162 323
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>162 323</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 247	26 333
Leverandørgjeld		150 506	103 892
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>181 753</b>	<b>130 225</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 108 163</b>	<b>1 360 233</b>
<b>Pantstillelse</b>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	2 175 500	2 698 764

Oslo, 23.03.2021  
Styret i Hoffselva Boligsameie

Ståle Botten/s/

Einar Fjelddalen/s/

Aud Ragnhild Sandbeck/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**PRINSIPPENDRING**

Selskapet har eierandeler i to andre selskaper. I fjorårets regnskap ble tallene for 2018 innarbeidet. Vi har gått tilbake til tidligere praksis, slik at i år er både tallene for 2019 og 2020 innarbeidet.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 939 920
Oppvarming	532 740
TV/bredbånd	381 024
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 853 684</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontra	70
Salg av nøkler	780
Salg av nøkkelbrikker	350
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1 200</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-12 690
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 059
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 631</b>

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 2019/2020, og er på kr 90 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 616.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 719</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-255 804
Drift/vedlikehold elektro	-12 648
Drift/vedlikehold heisanlegg	-218 703
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-40 467
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 758
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-43 127
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 213
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-611 720</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-258 408
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-258 408</b>

**NOTE: 10****KOSTNADER SAMEIE**

Sjølyststranda Drift		
Felleskostnader 2020	-663 480	
Avregning 2019	276 028	
Avregning 2020	285 160	
		-102 292
Sjølyststranda Garasjesameie		
Felleskostnader 2020	-25 584	
Avregning 2019	92 723	
Avregning 2020	170 292	
		237 431
<b>SUM KOSTNADER SAMEIE</b>		<b>135 139</b>

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi		-77 826
Fjernvarme		
Sjølyststranda Drift - akonto oppvarming 2020	-743 064	
Sjølyststranda Drift - avregning oppvarming 2019	382 521	
		-360 543
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>		<b>-438 369</b>

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer		-125 634
Andre fremmede tjenester		-380
Trykksaker		-2 485
Kurs		-1 600
Andre kontorkostnader		-250
Porto		-2 517
Bankgebyr		-3 279
Velferdskostnader		-2 998
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-139 143</b>

**NOTE: 13****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken		100
Renter av sparekonto i OBOS-banken		6 487
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		355
Andre renteinntekter		1 421
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>		<b>8 363</b>

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-196
Andre rentekostnader	-757
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-953</b>

**NOTE: 15****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 12,13 % av Sjølyststranda Driftsameie (SDS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SDS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SDS som utgjør kr 1 848 912.

Selskapets andel i SDS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SDS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2019 og 2020. I fjorårets regnskap ble tallene for 2018 innarbeidet.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2019 og 2020.

Selskapet eier 12,46% av Sjølyststranda Garasjesameie (SGS).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SGS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SGS som utgjør kr 326 588.

Selskapets andel i SGS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SGS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for 2019 og 2020. I fjorårets regnskap ble tallene for 2018 innarbeidet.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for 2019 og 2020.



## SAK 1

**Forslagsstiller:** Jan Erik Steder

**Saksinformasjon:** Viser til skriv fra Styret den 1. og 29. august 2016. Der fremgår det at avtalen med HomeNet vil gjelde i fem år fra den 1. januar 2017 (senere endret til 1. februar 2017). Videre at fiberkablene er vår eiendom

**Styret innstilling:** Den kollektive avtalen med HomeNet sies opp ved avtalens utløp og styret gis fullmakt til å finne nye leverandører/løsninger for TV og internett

**Forslag til vedtak:** Sameiet sier opp den kollektive avtalen med HomeNet fra den 2. februar 2022.

**Forslag til vedtak:** Den kollektive avtalen med HomeNet sies opp ved avtalens utløp og styret gis fullmakt til å finne nye leverandører/løsninger for TV og internett

## SAK 2

**Forslagsstiller:** Styret

**Saksinformasjon:** På OBOS-plattformen Styrerommet og i andre sammenheng bruker OBOS uttrykket "husordensregler" for det vi kaller Ordensregler. For å samkjøre vår terminologi med OBOS' er det ønskelig å endre vårt navn på reglene til Husordensreglene.

**Styrets innstilling:** Navnet på våre Ordensregler endres til Husordensregler

**Forslag til vedtak:** Navnet på våre Ordensregler endres til Husordensregler



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Vaktmester**

SDS forvalter felles vaktmesteravtale for hele Sjølyststranda. Vaktmesteren ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med RENE TRAPPER AS om renhold av fellesarealene.

### **Parkering**

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler kan kjøpes hos OBOS. Styret tar imot bestilling på nøkkelbrikker. Styret foretar endringer på ringeklokken på ytterdøren og postkasseskilt kjøpes på Posten iht. mal i Trivselsreglene.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1624288. 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 forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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 slokkeutstyr 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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Etablerte rene boligsameier

## VEDTEKTER

for

Hoffselva Boligsameie, org. nr. 992 740 485

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen.  
Endret på årsmøtet 25. april 2018.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Hoffselva Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 30. mai 2007.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 63 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 3 bnr. 639 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og 1 tilleggsdel.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Kjellerbod
- Terrasse på bakkenivå

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

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

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

#### 1-4 Medeierskap

Sameiet har rett og plikt til å være medeier i Sjølyststranda Driftssameie, gnr. 3, bnr. 417 og Sjølyststranda Garasjesameie, gnr. 303 bnr. 2 sammen med de øvrige eierseksjonssameiene på Sjølyststranda.



Etablerte rene boligsameier

## **2. Rettslig disposisjonsrett**

### **2-1 Rettslig disposisjonsrett**

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

### **2-2 Godkjenning av leier**

(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

(2) Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(3) Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.

## **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:



Etablerte rene boligsameier

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

(6) Sameiets rettigheter i Sjølyststranda Garasjesameie (SGS) gir Sameiet bruksrett blant annet til boder. Sameiet skal disponere bodene slik at alle seksjonseiere har bruksrett til hver sin sportsbod, enten i Sameiets egen eiendom, eller i Garasjesameiet.

(7) Sjølyststranda Driftssameie (SDS) forvalter utomhusarealene i byggeprosjektet Sjølyststranda, gnr. 3 bnr. 417 i Oslo og miljølokket over E 18. SDS er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendom. Eierseksjonssameiene på Sjølyststranda eier en andel av nevnte eiendom ved overtakelse av hjemmel til en forholdsmessig andel av eiendommen (tingsrettslig sameie).

(8) Sjølyststranda Garasjesameie forvalter det underjordisk garasjeanlegget med parkeringsplasser, boder, tekniske rom med mer. Garasjeanlegget har gnr.303 bnr. 2 i Oslo. SGS er ansvarlig for drift og vedlikehold av nevnte eiendom. Eierseksjonssameiene på Sjølyststranda eier en andel av nevnte eiendom ved overtakelse av hjemmel til en forholdsmessig andel av eiendommen (tingsrettslig sameie).

(9) 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.

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

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

### **4. Sameiets parkeringsplasser**

Sameiet disponerer ingen parkeringsplasser.

### **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



Etablerte rene boligsameier

- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap 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) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.



Etablerte rene boligsameier

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, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) 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.

(3) Av sameiets kostnader til fjernvarme skal 50% fordeles likt mellom sameierne og 50 % fordeles etter sameiebrøken. Dersom fjernvarmen erstattes som energikilde for oppvarming og varmt tappevann, skal den samme kostnadsfordeling gjelde for den nye energikilden.



Etablerte rene boligsameier

(4) Sameiet er forpliktet til å dekke en forholdsmessig andel av SDS' kostnader til drift og vedlikehold av utomhusarealene og miljølokket og SGS' drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

(5) Alle kostnader som følger av Sameiets forpliktelser i forhold til SDS og SGS, herunder kostnader forbundet med bruksrett til boder, utgjør en del av Sameiets felleskostnader. Sameiere som har ervervet evigvarende bruksrett til parkeringsplass i SGS' anlegg, vil bli belastet drifts- og vedlikeholdskostnader for egen/egne p-plass(er).

### **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.

### **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 tvangsfullbyrdelsesloven 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 to andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.



Etablerte rene boligsameier

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

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

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å



Etablerte rene boligsameier

gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

## **8-7 Sameiets eierinteresser i SDS og SGS**

Med mindre årsmøtet bestemmer noe annet, skal styrets leder representere Sameiets eierinteresser i Sjølyststranda Driftssameie og Sjølyststranda Garasjesameie. Herunder avgi stemme på vegne av Sameiet på disse selskapers årsmøter og eventuelt delta i disse selskapers styrer. Er styrets leder forhindret fra å møte på disse selskapers årsmøte, kan styret velge et annet styremedlem til å representere sameiet på det aktuelle årsmøte.

## **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 april. 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 en tiendedel av seksjonseierne fremsetter skriftlig krav om 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



Etablerte rene boligsameier

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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



Etablerte rene boligsameier

**9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

**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, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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



Etablerte rene boligsameier

## **9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

## **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

## **10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring**

### **10-1 Forretningsfører**

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

### **10-2 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

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

### **10-3 Forsikring**

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

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



Etablerte rene boligsameier

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

### 11-3 Endringer i vedtektene

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

### 11-4 Generelle plikter

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



# Ordensregler

for

## HOFFSELVA BOLIGSAMEIE

Godkjent på sameiermøtet 19. juni 2007.  
Sist revidert 24.april 2019

### 1. INNLEDNING

Trivselen i et boligsameie avhenger av at beboerne tar hensyn til hverandre. De regler som fastsettes av sameiermøtet og forvaltes av styret skal bidra til en opplevelse av individuell frihet og gjensidig respekt mellom beboerne.

### 2. FORMÅL

Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø. De skal gi retningslinjer for hvordan vi skal forholde oss til hverandre og til boområdet vårt.

### 3. STØY

Det skal være ro mellom kl 23:00 – 08:00. Ved større selskaperligheter bør naboer varsles.

### 4. DYREHOLD

Dyreiere må ta hensyn til naboer og utvise ansvar for sitt dyrehold. Hund og katt skal alltid føres i bånd på sameiets område. Støy og lukt som følge av husdyrhold vil påtales dersom det er til sjenanse for naboer. Ekskrementer skal fjernes med pose og kastes i søppelnedkastet. Mating av småfugler på balkonger og fellesområder er ikke tillatt.

### 5. BALKONGER

Beplantning bør vannes med forsiktighet for å unngå vannsøl på underliggende balkonger. Skrot, pappesker og lignende bør ikke over tid oppbevares på balkongene. Tørking av tøy på balkongen over gelenderhøyde skal unngås.

### 6. FASADE

For å bevare en enhetlig fasade, skal det ved maling av vindusrammer, tak eller vegger på balkongen kun benyttes angitte fargekoder som finnes i beboerappen. Området under rekkverket skal ikke dekkes med duk. Innsynsskjerming av balkongen kan oppnås ved beplantning. Styret har besluttet at det ved utvendig solskjerming kun kan benyttes angitte persienser som for nabosameiene, levert av Lady Persienser.

### 7. ANTENNEANLEGG

Sameiet er tilknyttet kabel-tv. Oppsetting av parabolantenne og lignende på balkong eller vegg er ikke tillatt.



## 8. GRILLING

Elektrisk- og gassgrill kan brukes så lenge røyk og matos ikke er sjenerende for andre. Kullgrill er ikke tillatt brukt pga. brannfare, lang oppvarming/nedkjøling, os og røyk.

## 9. FELLES OMRÅDER

Røyking er ikke tillatt på innendørs fellesområder.

Hovedinngangsdørene skal aldri forlates ulåst. Hvis den automatiske dørlukkeren ikke fungerer, skal døren trekkes i lås.

Sykler skal ikke settes i inngangspartiet eller i trappeoppgangene. Sykler henvises til sykkelboden og barnevogner kan settes utenfor egen inngang så lenge dette ikke hindrer en rømningsvei og naboene har gitt sitt samtykke.

Møbler, tepper og annet som er til hinder for felles renhold i trappeoppgangen bør unngås. Utsmykning av veggen utenfor egen inngangsdør kan skje etter samtykke fra de som deler samme inngangsparti.

## 10. SKILT og RINGETABLÅ

**Postkasseskilt:** Alle postkassene skal ha samme standard skilt. Seksjonseierne er selv ansvarlige for at egen postkasse har skilt med angitt standard. Dersom postkasseskilt ikke er anskaffet innen en måned etter innflytting ved eierskifte (også ved endring av leietager), påløper det et gebyr til sameiet på kr 400,-. Gebyret dekker styrets anskaffelse av nytt postkasseskilt og administrasjon. Skiltet bestilles på internett hos Posten.

Gå til [www.posten.no](http://www.posten.no) og velg "meny" (øverst til høyre). Velg "Kjøp fra nettbutikkene" (til høyre i menyen). Velg "Postkasseskilt". Under Skiltvarianter velg "Postkasseskilt" og deretter "Stort postkasseskilt" (58 x 94 mm). Velg hvitt skilt og skriv inn teksten med bare STORE bokstaver (versaler).

**Dørskilt:** Alle beboerne oppfordres til å merke sin inngang med navn slik at det er mulig å identifisere leieboerne i en nødsituasjon

**Navn på ringetablå:** Navneendringer sendes skriftlig til styret som utfører omprogrammeringen.

## 11. TAKTERRASSER

Når du benytter takterrassen, så ta med deg hjem det du brakte opp. Sameiets møbler skal rengjøres og ryddes på plass etter bruk. Tenk på fellesskapets trivsel.

## 12. KJELLERBOD

Det er ikke tillatt å oppbevare brann- og eksplosjonsfarlige væsker, gasser eller luktsterke gjenstander i kjellerboden. Ved eventuell påbygging/tildekking av boden skal bodskillerne være av samme type som de eksisterende, levert av Troax. Hindring av innsyn kan gjøres med diskret duk på innsiden av boden. Eierne er selv ansvarlige for renhold av egen bod. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i bodene og dørene til bodrommet skal alltid være låst.



### **13. GARASJE**

Vis hensyn ved kjøring i garasjen. Flere av parkeringsplassene er trange. Parker på midten av ditt eget felt og husk at det kun skal parkeres på oppmerkede plasser.

Hold garasjen ryddig og låst for å unngå innbrudd, tyveri og hæververk. Det er hver sameiers ansvar å sørge for at ingen uvedkommende kommer inn i garasjeanlegget: Det er ikke tillatt å oppbevare løssøre i garasjen. Det henvises for øvrig til SGS ordensregler. Unngå at verdigjenstander ligger synlige i bilen.

### **14. GJESTEPARKERING**

Det er ingen gjesteparkeringsplasser i garasjeanlegget. Gjester henvises derfor til parkeringsplasser på offentlig område. Det er et begrenset antall gjesteparkeringsplasser utenfor innkjøringen til U1 hvor det er gratis parkering lørdag og søndag og fra kl 17 til kl 08 fra mandag til fredag.

### **15. AVFALLSHÅNDTERING**

Husholdningsavfall og aviser/papir kastes i avfallsanleggets innkastsluker. Avfallet må tilpasses lukenes diameter slik at det faller ned i oppsamlingstanken av egen tyngde. Det er utplassert en glass- og metallcontainer og en papir- og papppcontainer utenfor innkjørselen til garasjen i U1. Annet avfall, som ikke går ned i disse nedkast og containere, må beboerne avhende for egen regning på kommunens miljøstasjoner. Alle bes hjelpe til med å holde våre omgivelser ryddige og pene.

### **16. UMLEIE**

Ved utleie har eieren av leiligheten det fulle og hele ansvar overfor Sameiet for enhver ulempe eller skade som forårsakes av leietakeren. Eieren er også ansvarlig for at leietakeren er gjort kjent med ordensreglene for sameiet.

Styret

Hoffselva Boligsameie