



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 976 322
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE HAUKÅSEN I
Forretningsadresse: c/o Amesto Accounthouse AS
Smeltingegelen 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		760 504	760 504
Sum inntekter		760 504	760 504
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	58 191
Annen driftskostnad		491 745	570 487
Sum kostnader		549 936	628 678
Driftsresultat		210 568	131 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			170
Sum finansinntekter		0	170
Annen finanskostnad		1 133	7 131
Sum finanskostnader		1 133	7 131
Netto finans		-1 133	-6 961
Ordinært resultat før skattekostnad		209 435	124 865
Ordinært resultat etter skattekostnad		209 435	124 865
Årsresultat		209 435	124 865
Totalresultat		209 435	124 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 435	124 865
Sum overføringer og disponeringer		209 435	124 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 751	77 350
Sum fordringer		1 751	77 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 737	51 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 737	51 023
Sum omløpsmidler		282 488	128 373
SUM EIENDELER		282 488	128 373

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		268 252	58 816
Sum opptjent egenkapital		268 252	58 816
Sum egenkapital		268 252	58 816
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			56 776
Sum annen langsiktig gjeld		0	56 776
Sum langsiktig gjeld		0	56 776
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			12
Leverandørgjeld		1 146	1 925
Annen kortsiktig gjeld		13 091	10 844
Sum kortsiktig gjeld		14 237	12 781
Sum gjeld		14 237	69 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		282 488	128 373



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412586

Enheten

Organisasjonsnummer: 894 976 322
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØVRE HAUKÅSEN I
Forretningsadresse: c/o Amesto Accounthouse AS
Smeltedigelen 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Andreas Raastad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 894 976 322
SAMEIET ØVRE HAUKÅSEN I

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		760 504	760 504
Sum inntekter		760 504	760 504
Kostnader			
Lønnskostnad		58 191	58 191
Annen driftskostnad		491 745	570 487
Sum kostnader		549 936	628 678
Driftsresultat		210 568	131 826
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt			170
Sum finansinntekter		0	170
Annen finanskostnad		1 133	7 131
Sum finanskostnader		1 133	7 131
Netto finans		-1 133	-6 961
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		209 435	124 865
Årsresultat		209 435	124 865
Totalresultat		209 435	124 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 435	124 865
Sum overføringer og disponeringer		209 435	124 865



Organisasjonsnr: 894 976 322
SAMEIET ØVRE HAUKÅSEN I

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		1 751	77 350
Sum fordringer		1 751	77 350
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		280 737	51 023
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		280 737	51 023
Sum omløpsmidler		282 488	128 373
SUM EIENDELER		282 488	128 373
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		268 252	58 816
Sum opptjent egenkapital		268 252	58 816



Sum egenkapital	268 252	58 816
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		56 776
Sum annen langsiktig gjeld	0	56 776
Sum langsiktig gjeld	0	56 776
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		12
Leverandørgjeld	1 146	1 925
Annen kortsiktig gjeld	13 091	10 844
Sum kortsiktig gjeld	14 237	12 781
Sum gjeld	14 237	69 557
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	282 488	128 373



Organisasjonsnr: 894 976 322
SAMEIET ØVRE HAUKÅSEN I

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

Sameiet Øvre Haukåsen I

11. mai 2022

Selskapsnummer: 4491





Velkommen til årsmøte i Sameiet Øvre Haukåsen I

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

Dato for årsmøtet:

11. mai 2022 kl. 19:00, Styrerommet OMV (om været tillater holdes møtet utendørs).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder, protokollfører og protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Valg av tillitsvalgte
6. Forslag fra styret til årsmøtet 11 mai 2022

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Øvre Haukåsen I



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, protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Nils Petter Tveten som møteleder og Bjørn Ingar Hanem som protokollfører

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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. Årsrapport SØH I 21-22.jpeg
2. Årsregnskap 2021 m noter.pdf
3. Årsregnskap 2021 signert.jpeg
4. 6.1 BDO Revisjonsberetning 2021- 4491 - Sameiet Øvre Haukåsen I - 20 april 2022.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 51.000, som tidligere

Styrets innstilling

Styret foreslår 21.000 til styreleder og 15.000 til hvert styremedlem

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 51.000

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 1-ett styremedlem for en periode på 2 år

Innstilling

Styret foreslår Kristian Vasquez Bøysen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kristian Vasquez Bøysen



Sak 6

Forslag fra styret til årsmøtet 11 mai 2022

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Styret fremmer flere forslag:

Forslag til vedtak 1

Forslag om 10% reduksjon av felleskostnader f o m 1 juli 2022

Forslag til vedtak 2

Forslag om endring av tekst i vedtekter §3.1.5 (se vedlegg) NB Krever 2/3 flertall

Forslag til vedtak 3

Forslag om tekst-tillegg i husordensregler (se vedlegg)

Forslag til vedtak 4

Forslag om refusjon ved skifte av sluk (se vedlegg)

Vedlegg

5. Forslag årsmøte SØH I 2022.pdf

6. Vedtekter SØH I.pdf

7. Husordensregler SØH I.pdf

8. SØH1 budsjett pr 10 jan 2022.pdf



Vedlegg 1 til sak 3. Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport for Sameiet Øvre Haukåsen I (SØH I) juni 2021 - mai 2022

Styret

Siden forrige ordinære årsmøte (heldigitalt) 31.mai - 3.juni 2021 har styret bestått av Kristian Vasquez Bøysen, Nils Petter Tveten og Nikolai Sabel (styreleder) fram til ekstraordinært årsmøte (fysisk) 27.nov 2021. Deretter har styret bestått av Kristian Bøysen, Bjørn Ingar Hanem og Nils Petter Tveten (styreleder).

Styrets arbeid

Styret har i hele perioden holdt jevnlig styremøter for å holde orden på økonomien og håndtere drifts-, utbyggings- og vedlikeholdssaker.

I november 2021 kunne vi endelig på SØH Is vegne undertegne en ny, bedre og mye billigere forsikringsavtale. Den nye avtalen medfører en besparelse for sameiet på nesten 90.000kr i året! Dette er hovedårsaken til at økonomien i sameiet har blitt bedre. I tillegg har gamle lån i forbindelse med vedlikeholdsarbeid blitt ferdig nedbetalt. På denne bakgrunn foreslår styret 10% reduksjon av felleskostnader fra 1. juli 2022 samtidig som vi minner om at framtidig vedlikehold sannsynligvis vil medføre økte utgifter i årene framover.

Styret har lenge hatt som mål å utforme en langsiktig vedlikeholdsplan. Da trengs kontakt med en uhliddet byggeteknisk rådgiver som kan hjelpe oss i å påvise nåværende og mulige framtidige feil og mangler. Særlig relevante områder kan f eks være felles vann og avløp, elektrisk anlegg, tak og murfasader.

En pågående byggesak i sameiet har medført mye arbeid og diskusjoner/avklaringer mellom tiltakshaver, Velforening og SØH I. Som en følge av dette fremmer styret til årsmøtet 2022 forslag til tekstendringer i vedtektene.

Utover dette har styret holdt orden i fellesarealer, samt drevet oppfølging og innhenting av tilbud for div vedlikeholdsarbeid. Våren 2022 tenker vi gjøre dugnad samme dager som Velforeningen. I tillegg oppfordres beboere på eget initiativ å bidra med å holde felles utearealer ved like. Enkelte har allerede startet. Vi retter en stor takk til disse!

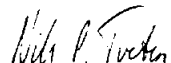
Vi håper eiere og beboere opplever at kommunikasjonen oss imellom fungerer. Arbeidet med digital kommunikasjon fungerer bare tilfredsstillende. Styret oppfordrer derfor alle eiere og beboere om å registrere seg i Vibbo, en OBOS-drevet tjeneste for kommunikasjon innad i sameiet, og å bruke den!
Årets årsmøte vil holdes fysisk den 11 mai 2022 kl 19.

Regnskapsførsel, revisjon og forsikring

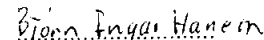
Regnskapsførselen utføres av OBOS Eiendomsforvaltning, revisor er BDO AS og forsikringen har vi nå hos Gjensidige.

Lutvann, 2022.04.20

Styret i Sameiet Øvre Haukåsen I


Nils Petter Tveten
Styreleder


Kristian Vasquez Bøysen
Styremedlem


Bjørn Ingar Hanem
Styremedlem



SAMEIET ØVRE HAUKÅSEN I
ORG.NR. 894 976 322, KUNDENR. 4491

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	756 504	756 504	0	0
Andre inntekter	3	4 000	4 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		760 504	760 504	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 191	-7 191	0	0
Styrehonorar	5	-51 000	-51 000	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 594	-8 251	0	0
Regnskapsførerhonorar		-42 694	-41 571	0	0
Konsulenthonorar	7	-1 290	-50 227	0	0
Drift og vedlikehold	8	-50 907	-95 868	0	0
Forsikringer		-184 104	-192 297	0	0
Kommunale avgifter	9	-165 726	-163 601	0	0
Energi/fyring		-6 228	-9 279	0	0
Andre driftskostnader	10	-31 202	-9 392	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-549 936	-628 678	0	0
DRIFTSRESULTAT		210 568	131 826	0	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter		0	170	0	0
Finanskostnader	11	-1 133	-7 131	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 133	-6 961	0	0
ÅRSRESULTAT		209 435	124 865	0	0
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	66 049		
Til opptjent egenkapital		209 435	58 816		



SAMEIET ØVRE HAUKÅSEN I
ORG.NR. 894 976 322, KUNDENR. 4491

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 751	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	77 350
Driftskonto OBOS-banken		280 735	51 021
Sparekonto OBOS-banken		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		282 488	128 373
SUM EIENDELER		282 488	128 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		268 252	58 816
SUM EGENKAPITAL		268 252	58 816
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	56 776
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	56 776
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 021	9 001
Leverandørgjeld		1 146	1 925
Påløpte renter		0	12
Annen kortsiktig gjeld	13	70	1 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 237	12 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		282 488	128 373
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Sameiet Øvre Haukåsen I

Nils Petter Tveten

Kristian Vasquez Bøysen

Bjørn Ingar Hanem

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	644 760
Lån	111 744
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	756 504

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lokale-/lagerleie	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	4 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 191
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 191

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 51 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 594.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 290
SUM KONSULENTHONORAR	-1 290

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 536
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 371
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-50 907

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 473
Renovasjonsavgift	-69 254
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-165 726

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-23 088
Andre fremmede tjenester	-101
Andre kontorkostnader	-2 661
Porto	-312
Bank- og kortgebyr	-2 734
Velferdskostnader	-2 306
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 202

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-326
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-807
SUM FINANSKOSTNADER	-1 133

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016	-500 000	
Nedbetalt tidligere	472 397	
Nedbetalt i år	27 603	

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,75 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2016	-200 000	
Nedbetalt tidligere	170 827	
Nedbetalt i år	29 173	

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

0

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer		-70
---------	--	-----

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-70



Vedlegg 3 til sak 3. Årsrapport og årsregnskap

SAMEIET ØVRE HAUKÅSEN I
ORG.NR. 894 976 322, KUNDENR. 4491

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 751	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	77 350
Driftskonto OBOS-banken		280 735	51 021
Sparekonto OBOS-banken		2	2
SUM OMLØPSMIDLER		282 488	128 373
SUM EIENDELER		282 488	128 373
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		268 252	58 816
SUM EGENKAPITAL		268 252	58 816
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	0	56 776
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	56 776
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		13 021	9 001
Leverandørgjeld		1 146	1 925
Påløpte renter		0	12
Annen kortsiktig gjeld	13	70	1 843
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 237	12 781
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		282 488	128 373
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18/4/2022
Styret i Sameiet Øvre Haukåsen I

Nils Petter Tveten

Kristian Vasquez Bøysen

Bjørn Ingar Hanem

BE SKYTTET



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Øvre Haukåsen I

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Øvre Haukåsen I.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 resultat for regnskapsåret 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 selskapet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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.

Penneo Dokumentnøkkel: BNT156-UY4MM-FE35U-MS70Q-PL5E7-HOSJN



For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: BNT156-UY4MM-FE35U-MS70Q-PL5E7-HOSJN



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

2022-04-20 07:06:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: BNT156-UY4MM-FE35U-MS7OQ-PLLE7-HOSJN

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

Vedlegg 4

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>

6.1 BDO Revisjonsbrev 2021-2022 - Samlet 2. re markisen - 20 april 2022.pdf



Forslag til årsmøtet i Sameiet ØVRE HAUKÅSEN I - 11 mai 2022

I. Styret foreslår 10% reduksjon av felleskostnader f o m 1 juli 2022.

II. Styret fremmer følgende forslag til årsmøtet ang. endring av vedtekter § 3.1.5. Gjeldende vedtekter i svart, nytt forslag i rødt:

3.1.5. Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg, som f.eks. fasadeendring og utskifting av ytterdører og vinduer, uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Fasadeendringer på bygningen som medfører endringer på bygningens utseende kan i tillegg kreve søknad og godkjenning fra kommunen. Dette gjelder tiltak som: Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning o.l. Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

III. Styret fremmer følgende forslag til tekst-tillegg i husordensregler for SØH I (vedlagt). Gjeldende regler i svart, nye tekstforslag i rødt:

1. Det skal være stillhet mellom kl. 22.00 og 07.00 søndag-torsdag, og mellom kl. 23.00 og 09.00 fredag-lørdag.

- Bruk av vaskemaskiner og annen aktivitet som lager støy skal unngås i dette tidsrommet. TV, radio og musikk skal ikke stå på for høyt.
- Støyende arbeid som snekring, boring og banking skal kun utføres på hverdager mellom kl. 08 og 20 og lørdager mellom kl. 10 og 16. Søndager og helligdager er det ikke lov til å drive med støyende aktiviteter.
- Elektriske installasjoner som avgir kontinuerlig støy er forbudt.

1.1 Særskilte regler ved renovering av leiligheter

- Vedvarende støyende aktivitet, som for eksempel pigging, langvarig boring og banking, skal påbegynnes tidligst kl. 08 og avsluttes senest kl. 17, kun hverdager.
- Ved vedvarende arbeid på betong skal det legges inn minimum to timer med pause i løpet av dagen.
- I rimelig tid før støyende arbeid i leiligheter igangsettes skal det sendes varsles til alle beboere, inkl. styret, om hva slags arbeider som skal pågå, antatt varighet, samt navn og telefonnummer til ansvarshavende for arbeidene.



IV. Styret fremmer følgende forslag til vedtak på årsmøtet (jfr vedlagte vedtekter § 5.1.4 og 5.2.3):

Refusjon ved skifte av sluk

- Ved rehabilitering av bad anbefales det at sluk skiftes. Ved forskriftmessig bytting av sluk kan du få refundert 5000kr ved å fremlegge kvittering for styret som viser at arbeidet er riktig utført av godkjent foretak.
- Styret ber på det sterkeste at all oppussing og endring av bad og kjøkken utføres etter gjeldende forskrifter og kravene disse stiller til dokumentasjon.



V E D T E K T E R

for

Sameiet Øvre Haukåsen I, org. nr. 894 976 322

Vedtekter ble fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet. Endret på årsmøte 19.06.2018 i tråd med i Lov om eierseksjoner (Eierseksjonsloven) av 16. juni 2017 nr. 65.

Sameiet Øvre Haukåsen I er medlem av Øvre Haukåsen Velforening, org. nr. 896 225 782 og har forpliktelser gjennom dette medlemskapet.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Øvre Haukåsen I. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen av 21.12.1977.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 30 boligseksjoner på eiendommen gnr. 167, bnr. 249 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte boligseksjon består av en bruksenhet som er en sammenhengende og avgrenset del av bygningen med egen inngang. Hver seksjon har bruksrett til en kjellerbod og en separat garasje i garasjerekke på gnr. 167 bnr. 12 tilhørende Øvre Haukåsen Velforening.

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

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

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.



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 og fellesanlegg uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet. Fasadeendringer på bygningen som medfører endringer på bygningens utseende kan i tillegg kreve søknad og godkjenning fra kommunen.

Dette gjelder tiltak som:

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

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(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) Det er ikke adgang til å avtale tidsbestemt enerett på fellesarealer til f.eks. parkering, bod, hageflekker. Årsmøtet kan imidlertid etter søknad gi midlertidig enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. For eneretten kan det utarbeides bestemmelser om vedlikeholdsansvar, kostnadsansvar og eventuelt hvordan bruken skal utøves.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler. Brudd på ordensregler kan føre til skriftlig varsel fra styret.



(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. Parkering

4-1 Parkeringsplasser

Sameiet har ikke arealer for parkering på egen grunn. Alle boligseksjoner har egen garasjeplass i garasjerekke på gnr. 167 bnr. 12 tilhørende Øvre Haukåsen Velforening. Velforeningen disponerer også fellesarealer med begrenset tilgang til parkering. Rettigheter og plikter i forbindelse med parkering reguleres av Velforeningen.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Regler for lading av elbiler og ladbare hybridbiler i tilknytning til egen garasje administreres av Øvre Haukåsen Velforening. Lading av el-/hybridbil eller etablering av ladepunkt i egen garasje kan kreve godkjenning av Velforeningen. Kostnader til etablering av ladepunkt i egen garasje, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk. Det er ikke mulighet å lade elbil/hybridbil eller etablere ladepunkter i tilknytning til egen bolig.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparater, brannalarmer
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) 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.



- (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. 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 og kanaler. 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, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.



6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning 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 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 to til fire 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. Styremedlemmer og varamedlemmer 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. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

8-2 Styremøter

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

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

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

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

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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



(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere i sameiet er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke



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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

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

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

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

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

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



- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning.
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt.
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum.
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endringer av vedtektene.

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

- 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 skal sørge 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.

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.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) 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 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.

Vedtekter for Sameiet Øvre Haukåsen I

10



ORDENSREGLER FOR SAMEIET ØVRE HAUKÅSEN 1

Denne oppdateringen av ordensreglene ble vedtatt på årsmøtet 19.06.18.

Sameiet er medlem av Øvre Haukåsen Velforening og har forpliktelser gjennom dette medlemskapet. Se Velforeningens egne statutter.

1. Det skal være stillhet mellom kl. 22.00 og 07.00 søndag-torsdag, og mellom kl. 23.00 og 09.00 fredag-lørdag.

- Snekring, boring, bruk av vaskemaskiner og annen aktivitet som lager støy skal unngås i dette tidsrommet. TV, radio og musikk skal ikke stå på for høyt.
- Elektriske installasjoner som avgir kontinuerlig støy er forbudt.

2. Kjøring på området bør begrenses og kjøring i tidsrommet 22.00-07.00 bør unngås.

Vis hensyn og kjør varsomt på området. Barn leker.

3. Parkering på hele området foran hovedinngangen er forbudt!

- Parkering foran hovedinngangen er til hinder for utrykningskjøretøy og kan føre til fare for liv og helse ved ulykker, samt risiko for avkortning av forsikringsutbetaling ved ulykker. Parkering her er videre til hinder for snørydding, for å kunne snu kjøretøy, samt for lasting og lossing av kjøretøy.
- Parkering foran hovedinngangen kan medføre borttauing på bileierens kostnad og risiko, jf. skiltvarsling ved innkjørsel på området.
- Det oppfordres til å parkere i egen garasje og på parkeringsplassene ved garasjene.

4. Renovasjon, kildesortering og miljø

- Vi må forholde oss de til enhver tids gjeldende kommunale regler for renovasjon og kildesortering.
- Gjenstander og søppel som ikke kan kastes i ordinært søppel skal fraktes til nærmeste renovasjonsstasjon av den enkelte beboer.
- Det er ikke mulig å sette søppel eller gjenstander som skal kastes ved siden av søppelkassene, dette vil **ikke** bli fjernet av renovasjonsfirmaet.
- Glass og metall skal kastes i container beregnet for slikt avfall, den nærmeste står på snuplassen.
- Klær og tekstiler skal **ikke** kastes i ordinært søppel, det skal **kun** kastes i gjenbrukscontainere slik som bl.a. containere fra Fretex og UFF (U-landshjelp fra Folk til Folk) eller lignende.

5. Bruk av balkongen

- All bruk som medfører ulemper/sjenanse for naboer er ikke tillatt!
- Det er ikke tillatt med blomster/beplantning på yttersiden av gelenderet i 2. og 3. etasje da vanning og nedfall fra plantene vil ramme balkong/beboere under deg.
- Det er ikke tillatt å koste eller vaske balkongen på en slik måte at støv/skitt/vann rammer balkong/uteplass under deg.
- Det er ikke tillatt å riste tepper/matter eller annet fra balkongene i 2. og 3. etasje.
- Kun elektrisk grill og gassgrill er tillatt å bruke. Kullgrill er ikke tillatt.
- Det er ikke tillatt å mate fugler fra balkongen da dette bærer risiko for tilgrising hos naboer.



6. Bruk av felles fellesarealer

- Etterlat utearealene/fellesarealene slik dere ønsker å finne dem. Rydd unna alt søppel etter bruk.
- Det er ikke mulig å oppbevare eller sette opp private installasjoner eller møbler på fellesarealer. Dette inkluderer svalganger (selv om det er rett utenfor egen inngang), felles utearealer og fellesarealer i kjelleren. Slike gjenstander vil bli fjernet/kastet uten forvarsel på eierens bekostning.
- Sykler kan parkeres på sykkelparkeringen i kjelleren så lenge det er tilstrekkelig plass.
- Behandle plen og beplantning pent.

7. Vedlikehold av fellesarealer / dugnader

- Det vil bli avholdt dugnader 1-2 ganger pr. år, eventuelt flere ved behov, for å utføre nødvendig rydding og vedlikehold av fellesarealer.
- Beboere plikter å stille på dugnader.
- Det oppfordres til at alle tar ansvar for å bidra til rydding/vedlikehold av fellesarealer til enhver tid gjennom året.
- Det oppfordres konkret til deltagelse i kosting av strøsand av veier/fellesarealer/gressplen på våren og raking av løv om høsten.
- Den rydding og vedlikehold som ikke blir gjennomført på dugnader må settes bort til eksterne aktører og medfører ekstra kostnader som vil kunne påvirke månedlige felleskostnader.
- Ansvar for skifte av lyspærer til utelys ved inngangene til hver enkelt leilighet ligger hos beboerne/eierne av hver enkelt leilighet.
- Vedlikehold og reparasjoner av et slikt omfang, og/eller med behov for spesialkompetanse, slik at det ikke er mulig å gjennomføre på dugnader vil bli satt bort til eksterne aktører med den nødvendige kompetansen.

8. Snømåking

- Snørydding og strøing av veiene på området blir utført av firma gjennom Øvre Haukåsen Velforening.
- Snømåking av svalgangene skal utføres av beboerne selv. Hele svalgangen langs leiligheten der du bor skal ryddes. *Vi er gjensidig avhengig av hverandre slik at alle utfører denne snømåkingen for at vi skal komme lett til og fra våre leiligheter.*
- Snømåking av svalganger i tilknytning til trappeoppgangene skal utføres av beboerne som benytter trappeoppgangen.
- Snømåking av området ved postkassene og søppelkassene, området foran hovedinngangen, samt stier og andre bruksområder på felles utearealer skal også utføres av beboerne selv, inklusive stier til/fra trapp/svalgang/kjeller/snarvei.

9. Drift av Sameiet Øvre Haukåsen 1

- Sameiet driftes av et styre. Se Sameiets vedtekter. Sameiet, eierne/beboerne og styrets drift er underlagt Eierseksjonsloven.
- Sameiet benytter seg av forretningsfører/regnskapsfører og revisor.
- Vi oppfordrer alle eiere/beboere til å sette seg inn i vedtektene og ordensreglene.
- Det er ønskelig at alle sameiere engasjerer seg i driften av Sameiet og belager seg på å ta del i styrearbeid på et tidspunkt mens man bor her.

Brudd på ordensreglene og/eller vedtektene kan medføre skriftlig varsel fra styret. Mislighold kan medføre begjæring om utflytting/salg. Se for øvrig Vedtektene og Eierseksjonsloven for nærmere opplysninger.



Dokumentet ble eksportert fra Numbers. Hver tabell ble konvertert til et Excel-regneark. Alle andre objekter på hvert av Numbers-arkene ble plassert på separate regneark. Merk: Formelberegninger kan være annerledes i Excel.

Numbers-arknavn	Numbers-tabellnavn	Navn på Excel-regneark
-----------------	--------------------	------------------------

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
------------	------------	------------

[Redacted]	Tabell 1	<u>Ark1</u>
------------	----------	-------------

[Redacted]	[Redacted]	<u>Ark1</u>
------------	------------	-------------

[Redacted]	[Redacted]	[Redacted]
------------	------------	------------

[Redacted]	Tabell 1	Ark1
------------	----------	------

[Redacted]	[Redacted]	Ark1
------------	------------	------



SAMEIET ØVRE HAUKASEN I						
ORG.NR. 894 976 322, KUNDENR. 4491						
	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2022	
DRIFTSINNTEKTER:						
Innkrevde felleskostnader	2	756 504	671 544	756 504	718 679 *	
Andre inntekter	3	4 000	4 000	4 000	4 000 *	
SUM DRIFTSINNTEKTER		760 504	675 544	760 504	722 679	
DRIFTSKOSTNADER:						
Personalkostnader	4	-7 191	-37 998	-7 191	-7 191	
Styreonorar	5	-51 000	-51 000	-51 000	-51 000	
Revisjonshonorar	6	-8 251	-7 249	-7 249	-9500	
Regnskapsførerhonorar		-41 571	-40 519	-41 000	-42 000	
Konsulenthonorar	7	-50 227	-16 765	-15 000	-15 000	
Drift og vedlikehold	8	-95 868	-1 543	-25 000	-150000 **	
Forsikringer		-192 297	-181 377	-180 000	-90000 ny avtale fra 1/12-21	
Kommunale avgifter	9	-163 601	-151 551	-150 000	-170000	
Energiflyring		-9 279	-15 080	-20 000	-20000	
Andre driftskostnader	10	-9 392	-7 779	-15 000	-15000	
SUM DRIFTSKOSTNADER		-628 678	-510 860	-511 440	-569 691	
DRIFTSRESULTAT		131 826	164 684	249 064	152 988	
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:						
Finansinntekter	11	170	367	0	0	
Finanskostnader	12	-7 131	-13 859	-20 000		
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-6 961	-13 492	-20 000		
ÅRSRESULTAT		124 865	151 192	229 064		
Overføringer:						
Til oppjøst egenkapital		58 816	0			
Reduksjon udekket tap		66 049	151 192			

*Posten 'Felleskostnader' reduseres 10% fra 17-2022. Posten 'Andre' (utleie eksterne boder) økes 20% fra 1/1-2023.

**Posten 'Drift og vedlikehold' økes med 125000 til 150000. 25000 går til returføring av den enkelte seksjonseiers kostnader ved forskriftsmessig installering av baderomssluk, max 5000 pr. leilighet. Øvrig beløp går til prioritert vedlikehold, f.eks. fasaderenovering.







Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 11.05.22

Selskapsnummer: 4491 **Selskapsnavn:** Sameiet Øvre Haukåsen I

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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