



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 014 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HØYENHALLVEIEN 2
Forretningsadresse: c/o OEF AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 05.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		745 076	709 548
Sum inntekter		745 076	709 548
Kostnader			
Lønnskostnad		139 396	130 805
Annen driftskostnad		507 598	501 284
Sum kostnader		646 994	632 089
Driftsresultat		98 082	77 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		617	1 127
Sum finansinntekter		617	1 127
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		617	1 127
Ordinært resultat før skattekostnad		98 699	78 586
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 699	78 586
Årsresultat		98 699	78 586
Totalresultat		98 699	78 586
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 699	78 586
Sum overføringer og disponeringer		98 699	78 586



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		88 517	85 500
Sum fordringer		88 517	85 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 181	433 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 181	433 983
Sum omløpsmidler		610 698	519 483
SUM EIENDELER		610 698	519 483

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		569 334	470 635
Sum opptjent egenkapital		569 334	470 635
Sum egenkapital		569 334	470 635
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		27 543	38 453
Skyldige offentlige avgifter		4 711	1 285
Annen kortsiktig gjeld		9 111	9 111
Sum kortsiktig gjeld		41 364	48 849
Sum gjeld		41 364	48 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		610 698	519 483



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 515025

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 014 908
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HØYENHALLVEIEN 2
Forretningsadresse: c/o OEF AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Linda Pettersen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

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, 25.06.2022



Organisasjonsnr: 996 014 908
SAMEIET HØYENHALLVEIEN 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		745 076	709 548
Sum inntekter		745 076	709 548
Kostnader			
Lønnskostnad		139 396	130 805
Annen driftskostnad		507 598	501 284
Sum kostnader		646 994	632 089
Driftsresultat		98 082	77 459
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		617	1 127
Sum finansinntekter		617	1 127
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		617	1 127
Ordinært resultat før skattekostnad		98 699	78 586
Ordinært resultat etter skattekostnad		98 699	78 586
Årsresultat		98 699	78 586
Totalresultat		98 699	78 586
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 699	78 586
Sum overføringer og disponeringer		98 699	78 586



Organisasjonsnr: 996 014 908
SAMEIET HØYENHALLVEIEN 2

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		88 517	85 500
Sum fordringer		88 517	85 500
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		522 181	433 983
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		522 181	433 983
Sum omløpsmidler		610 698	519 483
SUM EIENDELER		610 698	519 483
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		569 334	470 635
Sum opptjent egenkapital		569 334	470 635



Sum egenkapital	569 334	470 635
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	27 543	38 453
Skyldige offentlige avgifter	4 711	1 285
Annen kortsiktig gjeld	9 111	9 111
Sum kortsiktig gjeld	41 364	48 849
Sum gjeld	41 364	48 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	610 698	519 483



Organisasjonsnr: 996 014 908
SAMEIET HØYENHALLVEIEN 2

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:



Sameiet Høyehallveien 2

Sakspapirer til årsmøtet 19. mai 2022 kl 18 i vaktmesterboligen, oppgang B

- Sakspapirene er sendt til seksjonseierne og beboere med langtidskontrakter.
- Antatt møtetid er 1,5 time.

Sakskart

Sak 1 – Valg av møteleder

Sak 2 – Valg av referent og to personer til å signere protokollen

Sak 3 – Godkjenning av innkalling

Sak 4 – Godkjenning av årsrapport, regnskap og revisorrapport v/ Frank Børner

Sak 5 – Godkjenning av antall styremøter for utbetaling av styrehonorarer

Sak 6 – Forslag til budsjett 2022

Sak 7 – Forslag til vedtak om fellesarealene

Sak 8 – Forslag til vedtak om parkeringsplassene basert på dokumentasjon som Haaland Bygg sender ut før årsmøtet

Sak 9 – Forslag til vedtak om vaktmesterboligen

Sak 10 – Forslag til nye vedtekter for vedtak

Sak 11 – To innkomne saker

Sak 12 – Valg, forslag fra valgkomiteen

Sak 13 – Eventuelt

Sak 4 – Godkjenning av årsrapport

Se vedlegg. Ble gjennomgått og justert på styremøte 27. april.

Sak 4 – Godkjenning av regnskap og revisorrapport

Se vedlegg. Ble gjennomgått på styremøte 27. april.

Sak 5 – Godkjenning av 3 styremøter for utbetaling av styrehonorarer

Styret har hatt 3 møter.

Sak 6 – Forslag til budsjett 2022

Se vedlegg. Ble gjennomgått på styremøte 27. april.



Til Sak 6 til 9 om hvordan sameiet skal styres

Fra Pål Rosland, Marianne Overrein og Frank Børner. Ble diskutert på styremøte 27. april.

Bakgrunn

Årsmøtet 22. april 2021 gav styret i oppdrag å gjennomgå vedtektene etter revidert eierseksjonslov (2017) og lage forslag til eventuelle endringer. Leder av sameiet (Pål) engasjerte et advokatfirma for å innhente et juridisk notat (betenkning) om hvordan sameiet skal styres. Advokatenes betenkning er drøftet blant beboerne og danner grunnlag for de sakene Pål Rosland, Marianne Overrein og Frank Børner fremmer nedenfor.

Sak 6 Forslag til vedtak om fellesarealene

Vedtektene er upresise når det gjelder fellesarealene, fordi det ikke er uttømmende hva som omtales som utgifter til ytre vedlikehold av bygningene, henholdsvis forretningsgården og boligbyggene. Advokatfirmaet mener at vedtektene bør bli mer presise. Advokaten mener at vedtektene skal tolkes innskrenkende. Det betyr at fellesarealet i sameiet er alt som ikke omfattes av den enkelte seksjon, og som skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, så sant ikke vedtektene direkte sier noe annet.

Forslag til vedtak: (ingen endring av vedtektene)

Fellesarealet i sameiet er alt som ikke omfattes av den enkelte seksjon, og som skal driftes og vedlikeholdes av sameiet, så sant ikke vedtektene direkte sier noe annet. Styret legger eventuelt frem forslag til årsmøtet som presiserer ytterligere hva som ikke skal kostnadsdekkes av sameiet.

Sak 7 Haaland Bygg sender ut dokumentasjon på at parkeringsplassene tilhører eier av forretningsgården før årsmøtet, som grunnlag for vedtak

Det framgår av kart fra Kartverket at parkeringsplassene mellom forretningsgården og Høyenhallveien er sameiets fellesareal. Parkeringsplassene er ikke omtalt i vedtektene. Ifølge advokatfirmaet må det foreligge en avtale eller tinglysning som sier at Haaland Bygg har varig bruksrett til disse. Haaland mener de har slik dokumentasjon. Dette må bli sendt ut til alle i sameiet før årsmøtet. Hvis ikke dette finnes, mener vi at parkeringsplassene skal disponeres av sameiet.

Forslag til vedtak 1: (Vedtaket krever 2/3 flertall)

Haaland Bygg kan fremlegge dokumentasjon på at 8 eller alle 10 parkeringsplassene foran forretningsgården tilhører eier av forretningsgården. Dette innarbeides i vedtektene som varig bruksrett for 8 eller alle 10 parkeringsplassene avhengig av dokumentasjonen.

Forslag til vedtak 2: (ingen endring av vedtektene)

Det finnes ikke annen støtte i dokumenter enn at parkeringsplassene mellom forretningsgården og Høyenhallveien er en del av sameiets fellesareal. Plassene disponeres av sameiet under styrets kompetanse. Skiltene *Parkering kun for ansatte* skal fjernes, men kan erstattes med en mer passende tekst.

Forslag til vedtak 3: (Vedtaket krever 2/3 flertall)

Parkeringsplassene er en del av utendørs fellesareal (§1) og skal disponeres av sameiet under styrets kompetanse (§13).

Sak 8 Forslag til vedtak om vaktmesterboligen

Ifølge vedtektene §§ 1 og 13 er vaktmesterboligen i underetasjen i Hus B er en del av fellesarealet og disponeres av sameiet under styrets kompetanse.

Advokatfirmaet mener at vaktmesterboligen slik navnet tilsier er en bolig, og er en del av fellesarealet. Det sentrale er at arealene er omtalt som fellesarealer. I samsvar med vedtektene har den også blitt brukt som bolig. Vedtektene 2010 §§ 1 tredje ledd og 13 siste ledd, er gyldig sameierne imellom. Vedtektsbestemmelsen er heller ikke ugyldig, som følge av at rommene mangler offentligrettslige tillatelser fra PBE.

Dersom årsmøtet fortsatt mener at vaktmesterboligen bør kunne brukes som bolig, må det igangsettes en søknadsprosess etter at midlertidig dele- og byggeforbud er opphørt. Vedtektene om vaktmesterboligen skal da ikke endres.

Forslag til vedtak 1: (ingen endring av vedtektene)

Styret skal i påvente av midlertidig bygge- og deleforbud vurdere mulighetene for å få vaktmesterboligen godkjent som utleiebolig, og avklare kostnadene dette medfører, før styret kommer tilbake til årsmøtet for endelig vedtak. Styret kan foreslå alternativt bruk av utleieboligen i denne perioden.

Forslag til vedtak 2A: (ingen endring av vedtektene)

Årsmøtet ønsker ingen endring av vedtektene når det gjelder Vaktmesterboligen.

Forslag til vedtak 2B: (Vedtaket krever 2/3 flertall)

§ 10 Bruksrett skal ha følgende tillegg: Beboerdelen (seksjon 3 -22) har varig bruksrett til vaktmesterboligen i Hus B. Samtidig strykes setningen «Vaktmesterboligen i underetasjen i Hus B disponeres av sameiet under styrets kompetanse.»

Sak 9 Forslag til nye vedtekter

Forrige årsmøte i 2021 gav styret i oppgave å fremme nye vedtekter som var mer i tråd med lov og praksis. Styremøtene 13. desember 2021 og 27. april 2022 kom fram til mindre endringer i de fleste paragrafene i vedtektene. En større endring er at vedtektene ikke kan legge føringer for hvem som kan sitte i styret. En annen endring er at seksjonseier som selger sin enhet i sin helhet skal betale sameiets kostnader med eierskiftet. Vedlagte forskrifter bygger på denne enigheten, men i samsvar med sak 7 ønsker vi at parkeringsplassene foran forretningsgården skal bli omtalt som en del av fellesarealet i § 1.

Vaskeriet i Hus B har ikke vært i bruk på mange år. Vi foreslår å avvikle dette. Vedtaket krever $\frac{3}{5}$ flertall av seksjonene i Hus B. Andelsvaskeri i oppgang C foreslås strøket fra vedtektene §§ 1 og 13.

Utgifter til vedlikehold av innvendig trappeoppgang, kjellerareal og loftsareal i boligdelen, foreslås fordeles likt mellom oppgangens seksjonseiere. I dag er det ikke oppgitt hvordan kostnadene fordeles.

Forslag til vedtak:

Paragrafene vedtas setning for setning, alternativt vedtas under ett.
Se vedlagt forslag til nye vedtekter,



Sak 10 – To innkomne saker

A – Endring av styrehonorar

Jeg har i mange år hatt verv i valgkomiteen og ser at det er veldig vanskelig å få folk til å stille til valg i styret. De fleste hevder de har alt for mye å gjøre og at et verv i styret derfor er uaktuelt. Jeg mener derfor at det er på tide å gi de som sitter i styret en reell økning i honoraret så de får betalt for jobben de gjør.

Jeg foreslår at de som er styremedlemmer får 15.000 kroner i året mens styreleder får 30.000 i året. Faren er at ingen til slutt vil stille til valg og at vi må sette bort jobben, og da vil honorarene bli betraktelig høyere enn de er i dag.

Hilsen Trond Winterkjær (oppgang D)

B – Om utsending av sakspapirer

Sakspapirer til årsmøtet bør i tillegg til å bli sendt seksjonseierne, også sendes dem som har langtidsleieforhold. Det gir leietakerne bedre innsyn i hva som skjer i sameiet.

Forslag til vedtak:

Sakspapirer til årsmøte og beboermøte skal sendes til relevante seksjonseiere og i tillegg til leietakere med langtidskontrakter.

Hilsen Pål Rosland (oppgang B)

Sak 11 – Forslag til budsjett 2022

Se vedlegg. Ble gjennomgått på styremøte 27. april.

Sak 12 – Valg – Innstilling fra valgkomiteen

Valgkomiteen har vært i samtale med seksjonseierne. Styremedlemmene og vara står på valg (to år). Styreleder og valgkomite er ikke på valg. Se innstillingen til valgkomiteen.

- Styremedlem: Marianne S Overrein for to år (gjenvalg)
- Styremedlem: Frank Børner for to år (gjenvalg)
- Styremedlem: Ina Stiansen for to år (ny)
- Vara: Christoffer Midthun Otterbech (ny)

Sak 13 – Eventuelt



Årsrapport 2021 Sameiet Høyenhallveien 2

1. Styret og tillitsvalgte.

Styreleder: Pål Rosland
Styremedlem: Marianne S. Overrein
Styremedlem: Frank Børner
Styremedlem: Jørgen Haaland
Vara boligseksjonene: Trond Winterkjær
Vara næringsseksjonene: Bjørn Tore Haaland

Valgkomite: Samira Dari (fraflyttet) og Trond Winterkjær
Regnskapsansvarlig i sameiet: Frank Børner og Marianne S. Overrein
Regnskapsfører: Linda Pettersen
Revisor: Bdo Noraudit

2. Virksomhetens art.

Selskapet har som hovedformål å ivareta felles interessene i forbindelse med driften av eiendommen i Høyenhallveien 2.

Sameiet består av 22 seksjoner, hvorav 2 seksjoner er næring og 20 boligseksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996014908. Sameiet ligger i Østensjø bydel i Oslo og har gnr 144 og bnr 1028.

3. Styrets virksomhet.

Det har vært avholdt 3 styremøter i styreåret 2021.

Samarbeidet med representanten for næringsseksjonene (Haaland) er ivaretatt gjennom e-post korrespondanse og møter i de saker som berører næringsseksjonene.

4. Oppfølging av vedtak fra årsmøtet 2021.

Styret har jobbet gjennom året med utarbeidelse av forslag til endring av vedtekter iht til revidert lovverk.

Styrehonorarene ble utbetalt som vedtatt.

Sameiet fikk ikke medhold hos statsforvalteren i sin klage på støyforholdene som selger av ny T-bane.

5. Andre arbeider

Det ble ikke avholdt dugnad i 2021 pga smittevern hensyn.



6. Årsresultat

I 2021 hadde sameiet og vedlikeholdsfondet (beboerdelen) til sammen kr 969 385 i driftsinntekter. Tilsvarende sum for 2020 var kr 934 618.

Avdelingsregnskapene viser at næringsseksjonene fikk et positiv resultat på kr 7484, mens beboerseksjonene fikk et positiv resultat på kr 90598. Ved årets slutt 2021 gav dette næringsseksjonene en opptjent egenkapital på kr 91 582 og boligseksjonene på kr 477 054.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler, gjeld, finansielle stilling og resultat.

Styret forventer ingen endring i den økonomiske utviklingen for 2022. Korona krisen og generell usikkerhet i verden kan imidlertid endre på dette. For øvrig vises det til budsjettet for 2022.

7. Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekrefter vi at vårt regnskap for 2021 er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.21 som påvirker regnskapet i vesentlig grad. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og er overført til konto for egenkapital.

8. Ytre miljø

Sameiets drift forurenses ikke det ytre miljø i vesentlig grad.

9. Arbeidsmiljø/likestilling

Sameiet har en mannlig ansatt. Ved utgangen av året sitter det en kvinne og tre menn i styret. Styrets leder er en mann. Arbeidsmiljøet for den ansatte ansees som godt. Arbeidsmiljøet for styrerepresentanter er preget av betydelig uenighet mellom boligseksjonsrepresentanter og næringsseksjonsrepresentanter i styret. Ved nyansettelse og valg av styrerepresentanter tar sameiet sikte på at det ikke skal forekomme forskjellsbehandling grunnet kjønn. Sykefraværet i 2021 var på 0 %, noe som er meget tilfredsstillende. Selskapet har ikke hatt noen skader eller ulykker i 2021.

10. Forsknings- og utvikling

Sameiet har ikke forsknings- og utviklingskostnader.



Oslo,

Pål Rosland
styreleder

Frank Børner
styremedlem

Jørgen Haaland
styremedlem

Marianne S. Overrein
styremedlem



**SAMEIET HØYENHALLVEIEN 2
ORG.NR. 996 014 908, KUNDENR. 4586**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	718 968	709 548	720 056	0
Andre inntekter	3	26 108	0	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		745 076	709 548	720 056	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-103 396	-102 305	-105 000	0
Styrehonorar	5	-36 000	-28 500	-35 000	0
Revisjonshonorar	6	-11 093	-11 494	-10 500	0
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	0
Regnskapsførerhonorar		-36 950	-35 979	-37 000	0
Konsulenthonorar	7	-6 698	-5 700	-6 500	0
Drift og vedlikehold	8	-14 123	-32 806	-30 000	0
Forsikringer		-101 370	-96 016	-100 000	0
Kommunale avgifter	9	-205 801	-202 398	-200 000	0
Energi/fyring		-32 658	-21 566	-30 000	0
TV-anlegg/bredbånd		-85 500	-84 072	-85 680	0
Andre driftskostnader	10	-7 406	-5 252	-9 000	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-646 994	-632 089	-654 680	0
DRIFTSRESULTAT		98 082	77 459	65 376	0
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	617	1 127	1 200	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		617	1 127	1 200	0
ÅRSRESULTAT		98 699	78 586	66 576	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		98 699	78 586		



SAMEIET HØYENHALLVEIEN 2
ORG.NR. 996 014 908, KUNDENR. 4586

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		88 517	85 500
Driftskonto OBOS-banken		127 903	114 566
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 580	0
Sparekonto OBOS-banken		391 699	319 418
SUM OMLØPSMIDLER		610 698	519 483
SUM EIENDELER		610 698	519 483
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		569 334	470 635
SUM EGENKAPITAL		569 334	470 635
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		27 543	38 453
Skyldige offentlige avgifter	12	4 711	1 285
Annen kortsiktig gjeld	13	9 111	9 111
SUM KORTSIKTIG GJELD		41 364	48 849
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		610 698	519 483
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022

Styret i Sameiet Høyenhallveien 2

Pål Rosland

Frank Børner

Jørgen Haaland

Marianne Syversen Overrein

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader - bolig	308 076
Felleskostnader - næring	187 200
Vedlikeholdsfond	203 340
Digital TV og Internett	108 000
Dugnad	19 200
Felles strøm	3 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	829 416

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Vedlikeholdsfond	-110 448
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	718 968

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Tilbakebetaling fra Haaland Bygg AS for feilfakturering avbruddsforsikring	26 108
SUM ANDRE INNETEKTER	26 108

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 923
Påløpte feriepenger	-9 111
Arbeidsgiveravgift	-17 912
Yrkesskadeforsikring	-450
SUM PERSONALKOSTNADER	-103 396

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 36 000. For samme periode honorar til styret for beboerdelen på kr 6 000 (andre honorarer). I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 595, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 093.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 698
SUM KONSULENTHONORAR	-6 698

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-1 925
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 198
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-14 123

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-131 024
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-70 502
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-205 801

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre kostnader tillitsvalgte (styremøte beboerdelen)	-2 595
Andre kontorkostnader	-241
Porto	-293
Kontingenter (Huseiernes Landsforbund)	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 788
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 406



NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken 617

SUM FINANSINNTEKTER 617

NOTE: 12

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk -2 580

Skyldig arbeidsgiveravgift -2 131

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -4 711

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger -9 111

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 111



4586 - SAMEIET HØYENHALLVEIEN 2

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021

Tekst	BO4586	NÆ4586	Sum
DRIFTSINNEKTER:			
INNKR. FELLESKOSTN.	531 768	187 200	718 968
ANDRE INNEKTER	16 318	9 791	26 108
SUM DRIFTSINNEKTER	548 086	196 991	745 076
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER	-64 940	-38 456	-103 396
STYREHONORAR	-22 500	-13 500	-36 000
REVISJONSHONORAR	-6 933	-4 160	-11 093
ANDRE HONORARER	-6 000	0	-6 000
REGNSKAPSFØRERHONORAR	-23 094	-13 856	-36 950
KONSULENTHONORAR	-4 670	-2 028	-6 698
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-13 610	-513	-14 123
FORSIKRINGER	-63 356	-38 014	-101 370
KOMMUNALE AVGIFTER	-128 626	-77 176	-205 801
ENERGI / FYRING	-32 658	0	-32 658
KABEL- / TV-ANLEGG	-85 500	0	-85 500
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-5 602	-1 804	-7 406
SUM DRIFTSKOSTNADER	-457 488	-189 506	-646 994
DRIFTSRESULTAT:	90 598	7 484	98 082
FINANSINNEKT/KOSTNAD			
FINANSINNEKTER	617	0	617
RES. FINANSINNT/KOSTN.	617	0	617
RESULTAT	91 215	7 484	98 699



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Høyenhallveien 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Høyenhallveien 2.

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.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (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.



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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E3TET-HD2YA-GIVK3-1TNCZ-30I7P-A5GiN



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-23 09:10:39 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: E3TET+HD2YA-GIVK3-1TNCZ-3O17P-A5GIN

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>



Tilbakemelding angående årsregnskap 2021 etter styremøte 27.04.22.

Fra styremøte:

Sak 1- Gjennomgang og godkjenning av årsrapport, regnskap og revisorrapport

Merknad fra Jørgen til regnskapet

- Hva innebærer note 7 og leverandørgjeld. Frank må utdype dette i sakspapirene til årsmøtet.

Note 7 under årsregnskapet 2021.

Det gebyr OBOS tar for administrasjon av utbetaling av styrehonorar og lønn til sameiets ansatt.

Leverandørgjeld.

Det er utestående fakturaer som ikke har forfalt til betaling 31.12.21.

20506 NOK er kreditnota som i sin helhet belastes beboerdelen.

6698 NOK er konsulenthonorar (betales etter brøk)

241 NOK dokumentinnhenting (betales etter brøk)

98 NOK fakturagebyr (betales etter brøk)

tilsammen: 27543 NOK



Styrehonorar 2021/2022

Styreleder: Pål Rosland	10000, (3x500)1500,	= 11500 NOK
Styremedlem: Marianne S. Overrein	5000, (3x500) 1500, 2500*	= 9000 NOK
Styremedlem: Jørgen Halland	5000, (3x500) 1500,	= 6500 NOK
Styremedlem: Frank Børner	5000, (2x500) 1000, 2500*	= 8500 NOK

*dele på 5000 NOK for ekstra regnskapsoppgaver.

500 NOK for hver deltatt styremøte det ble avholdt 3 styremøter i styretåret 2021/2022.

Tilsammen: 35500 NOK



	Regnskapet 2021	Beboerdel: Budsjett 2022	Næringsdel: Budsjett 2022	Budsjett 2022
Driftsinntekter				
Andre inntekter	26108	-	-	0
Ordinære innbetalinger	718968	748 984	552 703	196 281
Sum driftsinntekter	745076	748 984	552 703	196 281
Driftskostnader				
Personalkostnader	-103396	-107 532	-67 208	-40 325
Styreonorar	-36000	-36 000	-22 500	-13 500
Revisjonshonorar	-11093	-11 500	-7 188	-4 313
Andre Honorarer (styreonorar beboerdelen)	-6000	-6 000	-6 000	-
Regnskapsførerhonorar	-36950	-38 428	-24 018	-14 411
Konsulenthonorar	-6698	-7 000	-4 375	-2 625
Drift og vedlikehold	-14123	-30 000	-22 500	-7 500
Forsikringer	-101370	-105 425	-65 891	-39 534
Kommunale avgifter	-205801	-220 000	-137 500	-82 500
Energifyring	-32658	-40 000	-40 000	-
Kabel-/TV-anlegg	-85500	-90 720	-90 720	-
Andre driftskostnader	-7406	-7 702	-5 402	-2 300
Sum driftskostnader	-646995	-700 307	-493 300	-207 007
Driftsresultat	98081	48 677	59 403	-10 726
Finansinntekter	617	900	800	100
Finanskostnader				
Res. finansinnt./-kostnader	617	900	800	100
Årsresultat	98698	49 577	60 203	-10 626

Fotnoter: det er økning av 4 % som var KPI økning fra september 2020 til september 2021, kommunale avgifter og energi er økt med 4% og lagt til 6000 Nok ekstra Kabel tv er lagt til grunn 360 NOK/mnd/boligseksjon



Vedtakter for Sameiet Høyenhallveien 2

Sist endret ved årsmøte xx.xxxx 2022

Utgangspunktet er vedtektene fra 2010 som ligger hos foretaksregisteret

Kommentert [PR1]: Loven sier årsmøte, ikke sameiermøte.

§ 1 Sameiet

Sameiet Høyenhallveien 2, grn.144, brn.1028 i Oslo kommune er et seksjonert sameie regulert av eierseksjonsloven.

Sameiet består av en forretningsgård (seksjon 1-2) og 20 boligseksjoner fordelt på Hus A (seksjon 3-8) og Hus B (seksjon 9-22) med tilhørende boder på loft og i kjeller.

Til innendørs fellesareal tilhører: Til Hus A vaskerom og tørkerom i kjelleren, samt en trappeoppgang. Til Hus B en vaktmesterbolig, trimrom, vaskeri og to sykkelgarasjer, samt tre trappeoppganger.

Kommentert [PR2]: Det er to alternativer for vaktmesterboligen. Enten videreføre boligen som utleiebolig, eller avvike det som utleiebolig. Vi kan bruke begrepet «felleslokale» om disse rommene. Dette vedtaket henger sammen med alternative vedtak for § 10 og 13.

Til utendørs fellesareal tilhører hele uteområdet og forretningsbyggets tak (gårds plass Hus A) og parkeringsplassene foran forretningsgården, samt utvendig trapp med repos og rekkverk, men ikke privathagene til boligene i første etasje.

Kommentert [PR3]: Enten Haaland Bygg kan dokumentere at parkeringsplassene tilhører dem på en overbevisende måte, eller ikke, skal parkeringsplassene omtales under § 1 som en del av fellesarealet. Dette vedtaket henger sammen med alternative vedtak for § 10 og 13.

I tillegg til sameiet er det et [eget andelsvaskeri og] et frittstående garasjelag.

Kommentert [PR4]: Foreslås fjernet, etter et særskilt vedtak, se § 13.

§ 2 Formål

Formålet med sameiet er å ivareta felles interesser i forbindelse med driften av eiendommen i Høyenhallveien 2.

§ 3 Styrets sammensetning

Sameiet ledes av et styre bestående av en styreleder og tre styremedlemmer.

Som styreleder/styremedlem fra seksjonene 3-22, kan bare velges seksjonseiere og ektefeller/samboer, eller leietaker og deres ektefelle/samboer, med mindre vedkommende seksjonseier/utleier motsetter seg dette.

Eierne av forretningsgården (seksjon 1-2) står dog fritt med hensyn til valg av sin representant til styret.

Kommentert [PR5]: Styret vil ha dette strøket, da det strider med loven.

§ 4 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører og revisor. Det tillegges styret å ansette og avskjedige forretningsfører og revisor, samt å påse at denne følger de retningslinjer for daglig drift som styret har trukket opp. Forretningsfører har møteplikt på styremøter som omhandler økonomi, dersom styret finner dette nødvendig. Forretningsfører fører regnskap for driften av sameiet.

§ 5 Valg

Styreleder og styremedlemmer velges av årssameiermøtet. I tillegg velges et vara styremedlem. Styret velges i utgangspunkt for to år, men fungerer i alle tilfeller til nytt styre er valgt. Valgkomiteen består av to seksjonseiere, og velges for to år.

Eierne av forretningsgården (seksjon 1-2) velger ett medlem, eierne av seksjon 3-22 velger tre medlemmer. Den ene av disse kommer fortrinnsvis fra Hus A (seksjon 3-8). Valget skjer ved simpelt flertall. Ved stemmelikhet anvendes loddtrekning.

Kommentert [PR6]: Styret vil ha dette strøket, da det strider med loven.



§ 6 ÅrsSameiermøtet og beboermøte

Ordinært års sameiermøte avholdes årlig innen utgangen av april måned. Innkallelsen til ordinært års sameiermøte skal skje skriftlig med minst 8 høyest 20 dagers varsel.

På ordinært års sameiermøte behandles årsrapportberetning, regnskap, budsjett og valg av styre og valgkomite, samt . For øvrig skjer valg av revisor og behandling av de saker som er nevnt ved innkallelse. Beboermøte avholdes tilsvarende, gjerne i tilknytning til årsmøtet.

Hver eierseksjon har en stemme. Avstemming skjer etter sameiebrøk såfremt noen krever det. Skriftlig fullmakt fra seksjonseier gir stedfortreder stemmerett for denne.

Kommentert [PR7]: Haaland Bygg ønsker denne endringen: På beboermøtet har hver eierseksjon en stemme. Avstemming skjer etter sameiebrøk på årsmøtet.

Ekstraordinært års sameiermøte avholdes for øvrig når styret finner det påkrevd eller når det forlanges av seksjonseiere med minst 10 % eierandel (ca. 4 boligseksjoner eller forretningsgården) og som samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles med kortere varsel enn for ordinært sameiermøte, med minst to-tre dagers varsel.

§ 7 Fordeling av utgifter

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken. Det gjelder utgifter til eiendomsskatt, vannavgift, renovasjon, ferieavgift, sameieforsikringer, gårdslys, vaktmester, forretningsfører, styrehonorar og andre utgifter som det ikke er praktisk å dele opp.

Til dekning av disse utgiftene innbetaler den enkelte seksjonseier – etter beslutning av års sameiermøtet – ett beløp forskuddsvis den første hver måned til sameiets bankkonto.

Utgifter til ytre vedlikehold av forretningsgården betales av dennes eier, som også bestemmer hvilke vedlikeholdsarbeider som skal utføres.

Felles ytre vedlikehold når det gjelder boligseksjonene, dekkes av vedlikeholdsfondet. Seksjonseierne av boligseksjonene bestemmer hvilke vedlikeholdsarbeider som skal utføres.

Utgifter til vedlikehold av innvendig trappeoppgang, kjellerareal og loftsareal i boligdelen, fordeles likt mellom oppgangens seksjonseiere, hører inn under oppgangens seksjonseiere. Elektrisk anlegg og VVS i fellesareal hører inn under sameiet.

Kommentert [PR8]: Vedtektene sier ikke eksakt hvordan utgifter til vedlikehold av innvendig trappeoppgang, kjellerareal og loftsareal i boligdelen skal fordeles mellom oppgangens seksjonseiere. Forslaget er at de fordeles likt mellom oppgangens seksjonseiere.

§ 8 Utgifter som faller på den enkelte seksjon

Alt indre vedlikehold innenfor seksjonen påligger seksjonseieren alene. Den enkelte seksjonseier står ansvarlig for at han eller hun ikke forringer bygget som helhet eller fellesrommene ved bruk/endring av egen seksjon, eller ved mangelfullt vedlikehold av egen seksjon.

Kommentert [PR9]: Samsvarer med loven.

Vedlikehold og utskifting av balkonger, vinduer og trasse-/balkongdører er den enkelte seksjonseiers ansvar.

§ 9 Pålegg om salg av som følge av manglende betaling, overtredelse av vedtekter mm.

Hvis en seksjonseier ikke betaler de i års sameiermøtet fastsatte bidrag til driften innen fastsatt tid, kan styret iverksette inkasso etter regler i inkassoloven. Hvis en sameier i vesentlig grad misligholder betalingsplikten, kan styret pålegge vedkommende å selge eierseksjonen etter eierseksjonsloven § 3826.

Kommentert [PR10]: Samsvarer med loven

Det samme gjelder om seksjonseieren på en annen måte vesentlig misligholder sine plikter etter vedtektene, ved tilsidesettelse av husordensregler eller hensynet til de øvrige seksjonseierne.

Dette gjelder også ved utleie eller ved manglende søknad om utleie eller overdragelse.



§ 10 Bruksrett

Eierne har felles bruksrett til fellesareal, men vesentlig endringer vedrørende tomten – for eksempel felling og sterkt beskæring av trær – må bestemmes av sameiet.

Den enkelte seksjonseier i 1. etg. har eksklusiv bruksrett til det areal han opparbeider umiddelbart foran sin leilighet. Tvilsspørsmål angående utstrekning av denne bruksretten avgjøres med bindende virkning av sameiets styre.

[Alternativ 2] Eier av forretningsgården har varig bruksrett til 10/8 parkeringsplasser foran forretningsgården.

[Alternativ B] Beboerdelen (seksjon 3 -22) har varig bruksrett til vaktmesterboligen i Hus B.

§ 11 Godkjenning av salg eller utleie

Ved salg eller utleie av eierseksjon skal kjøper/leier godkjennes av styret. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Selger skal i sin helhet betale sameiets kostnader for arbeid som må gjøres i forbindelse med eierskiftet.

Ved godkjenning legges det vekt på følgende:

- Salg eller utleie til familier som åpenbart er for stor for boenheten, skal som hovedregel ikke godkjennes.
- En boligseksjon kan ikke korttidsutleies mer enn 60 døgn per år.
- Ved utleie legges det vekt på om avtaleinngåelsen mellom utleier og leietaker oppfyller følgende vilkår:
 - o Leietaker må være kjent med og forpliktet etter husordensreglene.
 - o Utleier må ha adgang til å si opp leietaker ved overtredelse av husordensreglene, og dersom hensynet til de øvrige seksjonseierne tilsidesettes av leietaker.
 - o Ved korttidsutleie gjelder særskilte ordensregler.

§ 12 Oppløsningsrett og forkjøpsrett

Den enkelte seksjonseier har ikke rett til å kreve sameiet oppløst. Den enkelte seksjonseier har heller ikke forkjøpsrett.

§ 13 Andre arealer

Underetasjen i forretningsgården (seksjon 1-2) er delt i to like deler. Delene er tillagt hver sin seksjon i forretningsgården.

Trimrommet disponeres av Hus A og B (seksjon 3-22).

Bruksrett til garasjer i Hus B er forbeholdt beboerne i Hus B. [Vaskeriets utstyr eies av et eget andelslag. Nedleggelse av vaskeriet kan vedtas med 2/3 flertall av seksjonene i Hus B.]

[Alternativ A] Vaktmesterboligen i underetasjen i Hus B [Alternativ 1] og parkeringsplassene (to parkeringsplasser) foran forretningsgården disponeres av sameiet under styrets kompetanse.

§ 14 Vaktmester

Vaktmesterens oppgaver fremgår av kontrakten med sameiet. Ansettelse, avskjedigelse og endring av arbeidsinstruks hører innunder styrets kompetanse.

§ 15 Ordensregler

Kommentert [PR11]: Haaland Bygg ønsker dette alternativet (2).

Resten av styret mener dette er aktuelt dersom Haaland Bygg kan dokumentere at parkeringsplassene tilhører Haaland på en overbevisende måte. Opprinnelig var det 8 garasjeplasser tilhørende Forretningsgården. Disse er nå konvertert til 8 parkeringsplasser foran Forretningsgården. De to siste skal disponeres av sameiet under styrets kompetanse

Kommentert [PR12]: Styrerepresentanters fra beboeren foreslår å gi varig bruksrett av vaktmesterbolig til beboerdelen.

Kommentert [PR13]: Styret ønsker dette innført, siden regnskapsfører må utføre noe arbeid i forbindelse med eierskifte. Dette blir nå belastet sameiet.

Kommentert [PR14]: I samsvar med loven

Kommentert [PR15]: Forslås strøket etter at nødvendig vedtak er fattet. Se § 1.

Kommentert [PR16]: Det er to alternativer for vaktmesterboligen. Enten videreføre boligen som utleiebolig, eller avvike det som utleiebolig. Vi kan bruke begrepet «felleslokale» om disse rommene. Dette vedtaket henger sammen med alternative vedtak for § 10 og 13. A-alternativet er ingen endring. B-alternativet er å flytte det om vaktmesterboligen fra § 13 til § 10 Bruksrett. Se det.

Kommentert [PR17]: Dette tillegget (alternativ 1) er aktuelt dersom Haaland Bygg ikke kan dokumentere at parkeringsplassene tilhører Haaland på en overbevisende måte.



Den enkelte seksjonseier plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er vedtatt av årseiermøtet.

Sameiet Høyenhallenveien 2, organisasjonsnummer: 996014908

Omfatter adressene Adresser: Høyenhallenveien 2 og Høyenhallenveien 2A til 2D

Eiendommen grn.144, brn.1028 i Oslo kommune

