



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 516 412
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAUGABAKKA VEST B8
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 11.05.2023



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 024 092 | 1 024 092 |
| Sum inntekter | | 1 024 092 | 1 024 092 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 138 849 | 133 193 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 9 000 | 9 000 |
| Annen driftskostnad | | 771 639 | 659 338 |
| Sum kostnader | | 919 488 | 801 531 |
| Driftsresultat | | 104 604 | 222 561 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 13 666 | 13 458 |
| Sum finansinntekter | | 13 666 | 13 458 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 13 666 | 13 458 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 118 270 | 236 019 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 118 270 | 236 019 |
| Årsresultat | | 118 270 | 236 019 |
| Totalresultat | | 118 270 | 236 019 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 118 270 | 236 019 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 118 270 | 236 019 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | 6 000 | 15 000 |
| Sum varige driftsmidler | | 6 000 | 15 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 000 | 15 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 66 317 | 48 950 |
| Sum fordringer | | 66 317 | 48 950 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 747 990 | 633 144 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 747 990 | 633 144 |
| Sum omløpsmidler | | 814 307 | 682 095 |
| SUM EIENDELER | | 820 307 | 697 095 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|-----------------------------------|-------------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 673 074 | 554 804 |
| Sum opptjent egenkapital | | 673 074 | 554 804 |
| Sum egenkapital | | 673 074 | 554 804 |
| 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 | | 116 518 | 16 356 |
| Skyldige offentlige avgifter | | 10 961 | 14 453 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 19 753 | 111 482 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 147 232 | 142 290 |
| Sum gjeld | | 147 232 | 142 290 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 820 307 | 697 095 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 287449

Enheten

Organisasjonsnummer: 816 516 412
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET HAUGABAKKA VEST B8
Forretningsadresse: Langflåtveien 29
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Elin Fosse
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 816 516 412
SAMEIET HAUGABAKKA VEST B8

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|--|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 024 092 | 1 024 092 |
| Sum inntekter | | 1 024 092 | 1 024 092 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 138 849 | 133 193 |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler | | 9 000 | 9 000 |
| Annen driftskostnad | | 771 639 | 659 338 |
| Sum kostnader | | 919 488 | 801 531 |
| Driftsresultat | | 104 604 | 222 561 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 13 666 | 13 458 |
| Sum finansinntekter | | 13 666 | 13 458 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 13 666 | 13 458 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 118 270 | 236 019 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 118 270 | 236 019 |
| Årsresultat | | 118 270 | 236 019 |
| Totalresultat | | 118 270 | 236 019 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 118 270 | 236 019 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 118 270 | 236 019 |



Organisasjonsnr: 816 516 412
SAMEIET HAUGABAKKA VEST B8

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2021 | 2020 |
|---|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 6 000 | 15 000 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | | |
| | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 6 000 | 15 000 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 66 317 | 48 950 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 747 990 | 633 144 |
| Sum omløpsmidler | | 814 307 | 682 095 |
| SUM EIENDELER | | 820 307 | 697 095 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Annen egenkapital | 673 074 | 554 804 |
| Sum opptjent egenkapital | 673 074 | 554 804 |
| Sum egenkapital | 673 074 | 554 804 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelses | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 116 518 | 16 356 |
| Skyldige offentlige avgifter | 10 961 | 14 453 |
| Annen kortsiktig gjeld | 19 753 | 111 482 |
| Sum kortsiktig gjeld | 147 232 | 142 290 |
| Sum gjeld | 147 232 | 142 290 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 820 307 | 697 095 |



Organisasjonsnr: 816 516 412
SAMEIET HAUGABAKKA VEST B8

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 Haugabakka Vest B8

6. april 2022

Selskapsnummer: 1735





Velkommen til årsmøte i Sameiet Haugabakka Vest B8

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:

6. april 2022 kl. 18:00, Fredheimloftet.

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.

Annen informasjon

Det blir etter årsmøtet avholdt et beboermøte. Se momenter til dette bak i innkallingen

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Revidering av vedtekter - utleie av garasje plass
5. Valg av tillitsvalgte
6. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Haugabakka Vest B8



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

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 2021 Haugabakka Vest B8 Rev. 01.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 20 000

Sak 4

Revidering av vedtekter - utleie av garasje plass

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret fremmer forslag om å vedtektsfeste regler for utleie av garasje plass. Det foreslås at det legges til et nytt punkt under 2. Rettslig disposisjonsrett.

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(6) Utleie av parkeringsplass i innendørs garasjeanlegg. Det tillates utleie av garasje plass under følgende forutsetninger: Leietaker skal selv eie eller være deleier av bolig tilknyttet sameiet. Det tillates ikke fremleie. Utleier står til enhver tid ansvarlig for et eventuelt mislighold. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforholdet, senest ved avtaletidspunktet. Ved utleie av bolig, tillates automatisk utleie av tilhørende parkeringsplass.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtektsendring godkjennes som fremlagt med 2/3 flertall

Vedlegg

2. avtale om utleie av parkeringsplass.pdf

3. Reviderte vedtekter s 1735. Forslag til årsmøtet 2022 Rev. 03.pdf



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Aage Gjesdal

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hallgeir Lund

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Brian Hoddy
- Egil Bore

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 6

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Bent Bore Johnsen
- Else Judith Friestad
- Gjertrud Nøtland Pedersen

Vedlegg

1. Momenter til eiermøte ifm. årsmøtet 2022 Haugabakka Vest B8 Rev. 01.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2021 (Rev. 01)

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|---------------------|-------------|
| Leder | Aage Gjesdal | Orrevegen 4 |
| Styremedlem | Inger Grøttå | Orreveien 2 |
| Styremedlem | Hallgeir Lund | Orrevegen 4 |
| Varamedlem | Egil Bore | Orrevegen 4 |
| Varamedlem | Brian Kenneth Hoddy | Orreveien 2 |

Valgkomiteen

| | |
|---------------------------|-------------|
| Else-Judith Friestad | Orrevegen 4 |
| Bent Johnsen | Orrevegen 2 |
| Gjertrud Nøtland Pedersen | Orreveien 2 |

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Haugabakka Vest B8

Sameiet består av 34 seksjoner.

Sameiet Haugabakka Vest B8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 816516412, og ligger i KLEPP kommune med følgende adresse:

Orreveien 2, 4

Gårds- og bruksnummer:

1 2248

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

Sameiet Haugabakka Vest B8 har en ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

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

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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



Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 024 092.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 919 488.

Resultat

Årets resultat på kr 118 270 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 667 075. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 204 000.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er tatt høyde for en økning på 10%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Haugabakka Vest B8.

Lån

Sameiet Haugabakka Vest B8 har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Det er tatt høyde for en økning på 2,5%.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022. Budsjettet er basert på 20% reduksjon av felleskostnadene fra 1.1.2022. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET HAUGABAKKA VEST B8
ORG.NR. 816 516 412, KUNDENR. 1735**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2021 | Regnskap 2020 | Budsjett 2021 | Budsjett 2022 |
|------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 024 092 | 1 024 092 | 1 024 000 | 872 000 |
| Andre inntekter | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 1 024 092 | 1 024 092 | 1 024 000 | 872 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -118 849 | -113 193 | -204 001 | -207 940 |
| Styrehonorar | 5 | -20 000 | -20 000 | -20 000 | -20 000 |
| Avskrivninger | 12 | -9 000 | -9 000 | 0 | 0 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 125 | -4 250 | -4 500 | -4 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -74 033 | -71 983 | -74 150 | -75 880 |
| Konsulenthonorar | 7 | -15 637 | -13 398 | -17 000 | -17 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -216 548 | -193 830 | -193 000 | -204 000 |
| Forsikringer | | -110 429 | -102 040 | -112 250 | -121 500 |
| Kommunale avgifter | 9 | -6 862 | -5 730 | -6 600 | -7 100 |
| Energi/fyring | | -84 522 | -43 073 | -30 000 | -30 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -181 162 | -151 954 | -162 792 | -183 192 |
| Andre driftskostnader | 10 | -77 321 | -73 079 | -78 700 | -85 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -919 488 | -801 531 | -902 993 | -956 312 |
| DRIFTSRESULTAT | | 104 604 | 222 561 | 121 007 | -84 312 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 13 666 | 13 458 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 13 666 | 13 458 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 118 270 | 236 019 | 121 007 | -84 312 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 118 270 | 236 019 | | |





**SAMEIET HAUGABAKKA VEST B8
ORG.NR. 816 516 412, KUNDENR. 1735**

BALANSE

| | Note | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------|----------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Andre varige driftsmidler | 12 | 6 000 | 15 000 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 6 000 | 15 000 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 52 251 | 48 950 |
| Energiavregning | 14 | 14 066 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 339 520 | 223 690 |
| Skattetrekkkonto OBOS-banken | | 5 900 | 7 754 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 402 570 | 401 700 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 814 307 | 682 095 |
| SUM EIENDELER | | 820 307 | 697 095 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 673 074 | 554 804 |
| SUM EGENKAPITAL | | 673 074 | 554 804 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 8 514 | 9 777 |
| Leverandørgjeld | | 116 518 | 16 356 |
| Skyldige offentlige avgifter | 13 | 10 961 | 14 453 |
| Energiavregning | 14 | 0 | 75 594 |
| Annen kortsiktig gjeld | 15 | 11 239 | 26 111 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 147 232 | 142 290 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 820 307 | 697 095 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Klepp, 02.03.2022
Styret i Sameiet Haugabakka Vest B8

Aage Gjesdal

Inger Grøttå

Hallgeir Lund



**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 861 300 |
| Kabel-tv | 162 792 |
| SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER | 1 024 092 |

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

| | |
|----------------------------|----------|
| Regnskapskorrigeringer | 0 |
| SUM ANDRE INNTEKTER | 0 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -89 914 |
| Påløpte feriepengar | -11 239 |
| Arbeidsgiveravgift | -17 081 |
| Yrkesskadeforsikring | -615 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -118 849 |

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 20 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**



Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -15 637 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -15 637 |

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -9 561 |
| Drift/vedlikehold VVS | -39 507 |
| Drift/vedlikehold elektro | -3 260 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -40 627 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -56 349 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -24 160 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -19 738 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -23 347 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -216 548 |

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Vann- og avløpsavgift | -2 605 |
| Avløpsavgift | -4 257 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -6 862 |

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Driftsmateriell | -398 |
| Renhold ved firmaer | -64 531 |
| Andre fremmede tjenester | -237 |
| Trykksaker | -275 |
| Porto | -1 269 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -1 434 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -6 256 |
| Bank- og kortgebyr | -2 921 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -77 321 |

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 870 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 12 796 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 13 666 |

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | |
|---------------------|---------|
| Plenklipper | |
| Tilgang 2017 | 45 000 |
| Avskrevet tidligere | -30 000 |
| Avskrevet i år | -9 000 |





| | |
|--------------------------------|--------------|
| | 6 000 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | 6 000 |

| | |
|--------------------------------|---------------|
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | -9 000 |
|--------------------------------|---------------|

NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk | -5 900 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -5 061 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -10 961 |

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) | -172 260 |
| SUM INNETEKTER | -172 260 |

KOSTNADER

| | |
|----------------------|----------------|
| Strøm | 258 958 |
| SUM KOSTNADER | 258 958 |

| | |
|--|---------------|
| Avregning ved flytting | 215 |
| Andel boligselskap, overført resultat | -72 847 |
| Til gode fra eiere, energiavregning | 14 066 |

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Eftersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -11 239 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -11 239 |





Resultatanalyse 2021 Sameiet Haugabakka Vest B8

| | Regnskap | Budsjett | Differanse kr | Differanse % |
|------------------------------------|------------------|------------------|----------------|--------------|
| Driftsinntekter | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 1 024 092 | 1 024 000 | -92 | 0 % |
| Sum driftsinntekter | 1 024 092 | 1 024 000 | -92 | 0 % |
| Driftskostnader | | | | |
| Personalkostnader | -118 849 | -204 001 | -85 152 | 42 % |
| Styrehonorar | -20 000 | -20 000 | 0 | 0 % |
| Avskrivninger | -9 000 | 0 | 9 000 | 100 % |
| Revisjonshonorar | -5 125 | -4 500 | 625 | -14 % |
| Forretningsførerhonorar | -74 033 | -74 150 | -117 | 0 % |
| Konsulenthonorar | -15 637 | -17 000 | -1 363 | 8 % |
| Drift og vedlikehold | -216 548 | -193 000 | 23 548 | -12 % |
| Forsikringer | -110 429 | -112 250 | -1 821 | 2 % |
| Kommunale avgifter | -6 862 | -6 600 | 262 | -4 % |
| Energi/fyring | -84 522 | -30 000 | 54 522 | -182 % |
| TV-anlegg/bredbånd | -181 162 | -162 792 | 18 370 | -11 % |
| Andre driftskostnader | -77 321 | -78 700 | -1 379 | 2 % |
| Sum driftskostnader | -919 488 | -902 993 | 16 495 | -2 % |
| Driftsresultat | 104 604 | 121 007 | 16 403 | 14 % |
| Finansinntekter/-kostnader | | | | |
| Finansinntekter | 13 666 | 0 | -13 666 | 100 % |
| Res. finansinnt./-kostnader | 13 666 | 0 | -13 666 | 100 % |
| Årsresultat | 118 270 | 121 007 | 2 737 | 2 % |



Til årsmøtet i Sameiet Haugabakka Vest B8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Haugabakka Vest B8s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no/36 Årsrapport 2021 Haugabakka Vest B8 Rev. 01.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Sameiet Haugabakka Vest B8

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 08. mars 2022
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



Annen informasjon om sameiet

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 møter i 2021 og behandlet 30 saker.

En viktig sak har vært undersøkelse av energiforbruket i Orrevegen 2 som styret har ment var unormalt høyt i forhold til Orrevegen 4. Det har vært noe ombygging av varmpumpene i teknisk rom, i nr 2, samt justering på ventilasjonsviften i garasjen. Strømforbruket er nå riktig i forhold til størrelsen på blokkene. I forbindelse med dette arbeidet ble det avdekket en mindre lekkasje i en leilighet i nr 2, men som sannsynligvis har pågått fra blokka var ny. Lekkasjen ble oppdaget i en bod i underetasjen. Dermed ble det en totalrenovering av bad, og utskifting av all isolasjon i gulv i leiligheten. En omfattende og trolig kostbar operasjon. For sameiets del ble saken kjørt som en forsikrings sak, og dermed ble ikke sameiet skadelidende. Gjennom hele renoveringsprosessen, som varte flere måneder, valgte beboerne å bli boende i leiligheten. Styret antar at forsikrings selskapet krever kostnadene refundert av utbygger, siden skaden ble meldt inn lenge før reklamasjonstiden var utløpt.

Årets dugnad.

Her kommer liste over oppgaver som ble gjennomført på dugnad. I stedet for å gjøre dugnaden samlet, ble den gjennomført når det passet best for den enkelte. Dugnaden måtte være gjennomført innen 10. mai. 5 forskjellige oppgaver stod på listen. Det var ok at noen gikk sammen om en og samme oppgave.

- Rengjøre gangstier, merket med rød farge.
- Rengjøre nedre parkeringsplass og nedkjørsel til garasje. Rengjøre ristrenne foran garasjeport.
- Rengjøre nedkjørsel til parkering i nr. 4. Rengjøre ristrenne foran garasjeport.
- Rengjøre lysgrav innvendig med høytrykk spyling, eller annen metode. Gjelder fjerning av grønske. Rengjøre glasstak over hovedinngangene i begge blokkene. (Det vil bli kjøpt inn en liten trapp til dette formålet).
- Rengjøre gangsti og øvre parkeringsplass. Rengjøre (røske opp i) sandkassen.

Massene som sopes opp legges på nordsiden av nr. 2, der hvor gartner nå skal legge ny plen. Se kart! Egil Bore administrerer dugnaden!

Rengjøring av svalganger.

Vi har tidligere bestemt at alle beboere selv må sørge for rengjøring av svalgangene. Dette krever samarbeid beboerne imellom. Hvis noen ikke klarer å få dette til, må dette meldes til styreleder.

Gartner har fått i oppgave å gjøre følgende endringer i år, på uteområdet:

1. Bedet med strå ved inngangen i nr. 4. Her fjernes stråene og blir erstattet med rododendron busker.
2. Sedum på høyre side når vi kjører ned mot garasjeporten i nr. 2, fjernes, og erstattes med rododendron planter.
3. Sedum bak innegjerdet område i nr. 2, utenfor svalgangen i nederste etasje, erstattes med plen. Gjerdet fjernes, bortsett fra på rettsiden på den høyeste delen. Fundament fjernes i nødvendig grad.
4. På de resterende områder hvor det er sedum, skal disse tilføres sedumsporer.
5. Døde busker erstattes med nye.
6. Gartner har forsøkt å så ny plen på noen steder (på nordsiden av nr. 4) hvor det er stor slitasje. Hvis ikke dette fungerer, legger han ferdigplen.



Oppsummering etter beboermøte den 10. mai 2021.

1. Det ble i forkant av møtet gjennomført brannøvelse. Og det ble på møtet informert om viktigheten av å kjenne branninstruksene som ble levert ut til alle i februar. Når brannalarmen går, er det viktig å komme seg ut av bygget. En reell alarm som gikk 6. mai, viste at beboerne fulgte instruksene. Årsaken til denne alarmen var røykutvikling i teknisk rom, som følge av nylig skiftet varmekolbe i bereder.
2. Det ble informert om byggeprosjektet på gravlunden. Styreleder er med i en aksjonsgruppe for å få flyttet byggene til et mer egnet sted. I kommunestyremøtet samme kveld ble det besluttet at saken skulle tas opp på ny.
3. Det ble snakket litt om økonomien i sameiet, som etter hvert begynner å bli god. Tiltakene som er gjort for å redusere vedlikeholdskostnadene på uteområdene, begynner å vise igjen i regnskapet. En stor kostnad kommer nok om litt, som handler om at byggene snart må males. Om leien kan reduseres noe etter hvert, blir til enhver tid vurdert av styret.
4. Årets dugnad er gjennomført. Styret takker alle som velvillig har stilt opp og gjennomført alle de 5 oppgavene som var listet opp.
5. Det ble presisert at alle beboere har ansvar, hver for seg, for at svalgangene holdes rene.
6. Det ble spurt om noen hadde problemer med varmen på badet sitt. Flere meldte at det hadde de. Hallgeir fra styret følger opp.
7. En beboer hadde problemer med TV'en. Inger fra styret følger opp.
8. Det ble bekreftet at informasjon som sendes via Vibbo, fungerer godt. Alle ble oppfordret til å komme med innspill til styret på saker som kan være aktuelt å informere alle om, via Vibbo.
9. Vi vet at det er fugleaktivitet på takene nå i hekkeperioden. Styret vil vurdere tiltak til neste sesong. Å fjerne etablerte reir er ikke tema. Disse må i tilfelle fjernes etter hekkeperioden.
10. Spyling av dekke i garasjen. Dekket i garasjen består av drengasfalt. Egenskapen til dette dekket er at vannet dreneres tvers gjennom asfalten og videre ned i grunnen. Etter hvert vil det bli behov for å rengjøre dekket. Spesielt gjelder dette der hvor hjulene på bilene blir stående. Her kan dekket tettes igjen av smuss. Det er viktig å presisere at dekket **ikke** må spyles med vann. Da vil smusset bare bevege seg videre nedover, og forårsake permanent tetthet. Styret jobber med å finne en løsning sammen med et rengjøringsfirma, som kan stille med utstyr som både spylor og suger samtidig.

Det er montert dørholdere på følgende dører:

- Dørene fra trapperom til svalgang
- Døren fra svalgang inn til boder
- Døren inn til teknisk rom
- Døren fra garasje til fellesrom for boder

Dørholderne er montert i forbindelse med dørpumpene, og er usynlige. Når man har behov for å la døren stå oppe, f. eks. i forbindelse med at noe skal bæres inn eller ut, så lukkes døren opp til man kjenner at døren går i lås. Her blir den stående helt til man gir den liten skubb, så går den igjen. Låsen gir fra seg en lyd, spesielt ved lukking, som kan oppleves litt skummel. Denne lyden er helt normal. Noen dører er også justert i forhold til lukkekraft og hastighet. Husk at dette er branddører, og skal være lukket når man ikke bruker dem.

Dørene fra trapperom til garasje har fått lenger «oppetid»! Den er endret fra 2 til 12 sekunder.



Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87538269. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Sameiet Haugabakka Vest B8

Avtale om utleie av parkeringsplass i innvendig parkeringsanlegg.

Denne avtale er inngått mellom utleier (Navn, leilighetsnr. og adresse), og leietaker (Navn, leilighetsnr. og adresse), og gjelder utleie av parkeringsplass i innvendig parkeringsanlegg.

Leiebetingelsene er regulert i de til enhver tid gjeldende vedtekter. Pr. dato har vedtektene følgende ordlyd:

(6) Utleie av parkeringsplass i innendørs garasjeanlegg. Det tillates utleie av garasjeplass, under følgende forutsetninger: Leietaker skal selv eie, eller være deleier av bolig tilknyttet sameiet. Det tillates ikke fremleie. Utleier står til enhver tid ansvarlig for et eventuelt mislighold. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforholdet, senest ved avtaletidspunktet. Ved utleie av bolig, tillates automatisk utleie av tilhørende parkeringsplass.

Avtalens varighet: Fra _____ Til _____

Pris: Reguleres i eget dokument mellom partene, og er dermed sameiets styre uvedkommende.

Utleier

Signatur

Leietager

Signatur

Kopi av denne erklæringen skal sendes styret snarest etter signering.

Kleppe, den



REVIDERTE VEDTEKTER

for

Sameiet Haugabakka Vest B8 org. nr. 816 516 412

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 18. mars 2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 01. januar 2020 og erstatter opprinnelige vedtekter fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet.

Forslag til revisjon med hensyn til utleie av garasje plass, til årsmøtet 2022. (Ny tekst merket med rød farge). Rev. 02

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Haugabakka Vest B8. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 2. mai 2014.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 1, bnr. 2248 i Klepp kommune.

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

1-3 Sameiebrøk

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

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

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner med mindre det er tillat ihht ESL §24.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i 5. ledd. 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.

1

Utarbeidet av OBOS



(5) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(6) Utleie av parkeringsplass i innendørs garasjeanlegg. Det tillates utleie av garasjeplass, under følgende forutsetninger: Leietaker skal selv eie, eller være deleier av bolig tilknyttet sameiet. Det tillates ikke fremleie. Utleier står til enhver tid ansvarlig for et eventuelt mislighold. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om leieforholdet, senest ved avtaletidspunktet. Ved utleie av bolig, tillates automatisk utleie av tilhørende parkeringsplass.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg 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. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(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.



3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt iht. til de til enhver tid gjeldende regler for dyrehold. Dyrehold skal ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og forbruk av strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass i parkeringskjeller. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Parkeringsplassen til den boenhet som har HC-behov, skal byttes med den HC-plassen som er på samme langside, i parkeringskjelleren.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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 brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk



- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende



veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pant sikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 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 besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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



7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 3 medlemmer og 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. 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 tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til 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) endring av vedtektene



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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

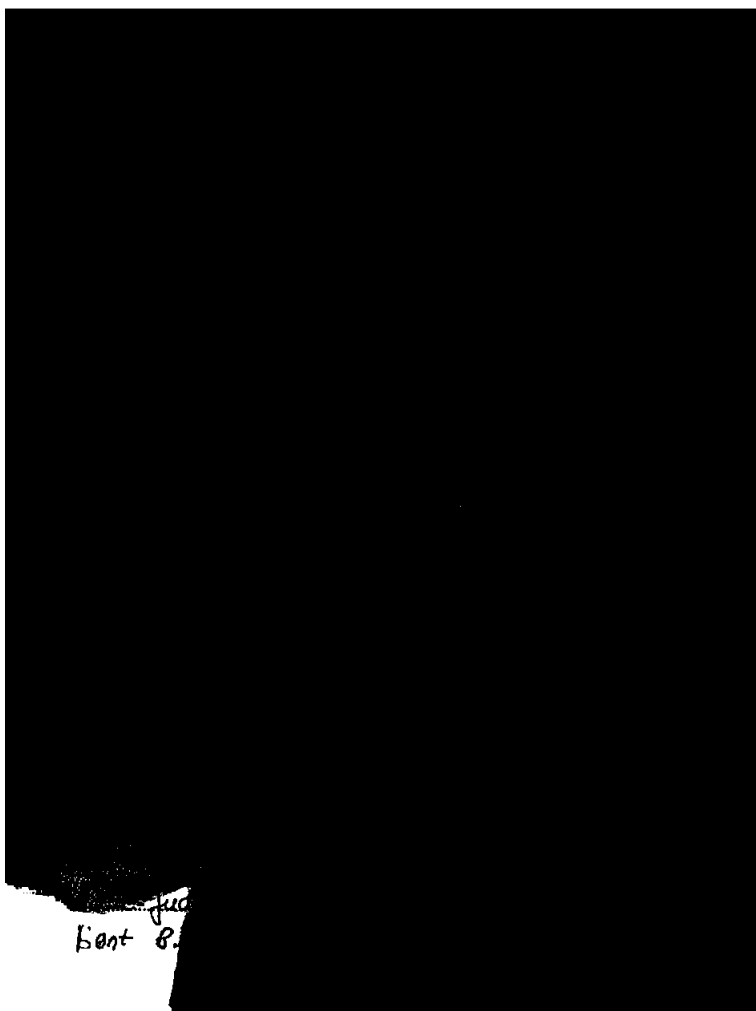
11-3 Endringer i vedtektene

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



11-4 Generelle plikter

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





Momenter til eiermøte ifm. årsmøtet 6. april 2022 Haugabakka Vest B8 Rev. 01

- Reduksjon i fellesutgifter fra januar 2022. Kan det bli aktuelt å øke fellesutgiftene igjen, grunnet de høye energi kostnadene? Hva består fellesutgiftene av:**
 - Fellesdel (drift av alle fellesområder inkl. lys, varme, brøyting, gartner osv.) er for tiden kr. 20,-/m².
 - Varmtvann til bad, varme og varmtvann (gjøres opp 1 gang/år etter forbruk)
 - Kabel TV/Internett
 - Eks: 73m² leilighet:

| | | |
|--------------------------------|--------------------------|-------------|
| 1.Fellesdel | (kr. 20/m ²) | kr. 1.460,- |
| 2. Energi/Varmtvann(reguleres) | | kr. 365,- |
| 3. KabelTV/internett | | kr. 449,- |
| Sum | | kr. 2.274,- |

Historikk: Fellesdelen av fellesutgiftene var opprinnelig kr. 15/m². De ble så hevet til kr.25/m² fra november 2018. Så ble de senket til kr.20/m² fra januar 2022.
- Feil i tekst i avregning varmt vann og energi for 2021! Beløpene stemmer! Forklarer hva det gjelder ved hjelp av et eksempel.
- Utendørsvedlikehold. Sommer og vinter.**
- Garantitiden for byggene er nå utgått! Hva betyr det?**
- Avtale med rørlegger om årlig ettersyn av vann, avløp og sprinkleranlegg**
- Problemer med portene i garasjen!**
- Brannalarmene er direkte koplet til brannvesenet. Husk å være oppdatert på prosedyre ved alarm.**
- Branndørene har fått dørstoppere. «Viktig at de lukkes etter at de har stått i åpen stilling»!**
- Råteskader på noen vinduer! Husk å melde skader til styret!**
- Minner om vasking av svalganger**
- Skal vi etablere en komite som har som formål å ivareta sosiale tiltak for beboerne?**
- Hvem har ansvaret for drift og vedlikehold av konvektor og ventilasjonsanlegg i den enkelte leilighet? Hva er sameiets ansvar, og hva er beboers ansvar? Feil og mangler ved konvektor og ventilasjonsanlegg er et sameieansvar. Vedlikehold av disse tilligger eier av den enkelte boenhet.**
- Forskjellig tidspunkt for tenning og slukking av utelys? Lyset har vært av i perioder! Hvorfor?**
- Automatdørene er sårbare. Husk å skru over knappen ved behov for lengre åpningstid!**
- Forslag til dato for brannøvelse og dugnad: 9. mai. Starter kl. 16.45 i nr. 4 med brannøvelse, og deretter i nr. 2. Etterpå gjennomføres dugnad på uteområdet. (Ta med kaffe og noe å bite i).**
- Kabel Tv/internett. Hvordan er avtalen vi har i dag?**
- Er det aktuelt å etablere solceller på taket for å spare strøm?**



Vedlegg 5

Moment 16.1 Møte ifm. årsmøtet 2022 Haugabakka Vest B8 Rev. 01.pdf



Deltagelse på årsmøte 2022

Årsmøtet avholdes 6.04.22

Selskapsnummer: 1735 **Selskapsnavn:** Sameiet Haugabakka Vest B8

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.