



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 534 710
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OKSENØYA 4-6 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 383 586	2 580 353
Sum inntekter		3 383 586	2 580 353
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 332 553	2 839 064
Sum kostnader		3 469 473	2 975 984
Driftsresultat		-85 887	-395 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 643	630
Sum finansinntekter		1 643	630
Annen finanskostnad		8 813	2 298
Sum finanskostnader		8 813	2 298
Netto finans		-7 170	-1 668
Ordinært resultat før skattekostnad		-93 057	-397 300
Ordinært resultat etter skattekostnad		-93 057	-397 300
Årsresultat		-93 057	-397 300
Totalresultat		-93 057	-397 300
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-93 057	-397 300
Sum overføringer og disponeringer		-93 057	-397 300



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		292 059	441 552
Sum fordringer		292 059	441 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 324	23 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 324	23 322
Sum omløpsmidler		321 383	464 874
SUM EIENDELER		321 383	464 874

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 629	146 686
Sum opptjent egenkapital		53 629	146 686
Sum egenkapital		53 629	146 686
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		206 528	273 634
Annen kortsiktig gjeld		61 226	44 554
Sum kortsiktig gjeld		267 754	318 188
Sum gjeld		267 754	318 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 383	464 874



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 436010

Enheten

Organisasjonsnummer: 924 534 710
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: OKSENØYA 4-6 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Berit Gunneriussen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 10.06.2023



Organisasjonsnr: 924 534 710
OKSENØYA 4-6 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 383 586	2 580 353
Sum inntekter		3 383 586	2 580 353
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	136 920
Annen driftskostnad		3 332 553	2 839 064
Sum kostnader		3 469 473	2 975 984
Driftsresultat		-85 887	-395 631
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 643	630
Sum finansinntekter		1 643	630
Annen finanskostnad		8 813	2 298
Sum finanskostnader		8 813	2 298
Netto finans		-7 170	-1 668
Ordinært resultat før skattekostnad			
		-93 057	-397 300
Ordinært resultat etter skattekostnad			
		-93 057	-397 300
Årsresultat		-93 057	-397 300
Totalresultat		-93 057	-397 300
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-93 057	-397 300
Sum overføringer og disponeringer		-93 057	-397 300



Organisasjonsnr: 924 534 710
OKSENØYA 4-6 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		292 059	441 552
Sum fordringer		292 059	441 552
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		29 324	23 322
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		29 324	23 322
Sum omløpsmidler		321 383	464 874
SUM EIENDELER		321 383	464 874
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		53 629	146 686
Sum opptjent egenkapital		53 629	146 686



Sum egenkapital	53 629	146 686
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	206 528	273 634
Annen kortsiktig gjeld	61 226	44 554
Sum kortsiktig gjeld	267 754	318 188
Sum gjeld	267 754	318 188
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	321 383	464 874



Organisasjonsnr: 924 534 710
OKSENØYA 4-6 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	100000.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	14100.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	114100.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

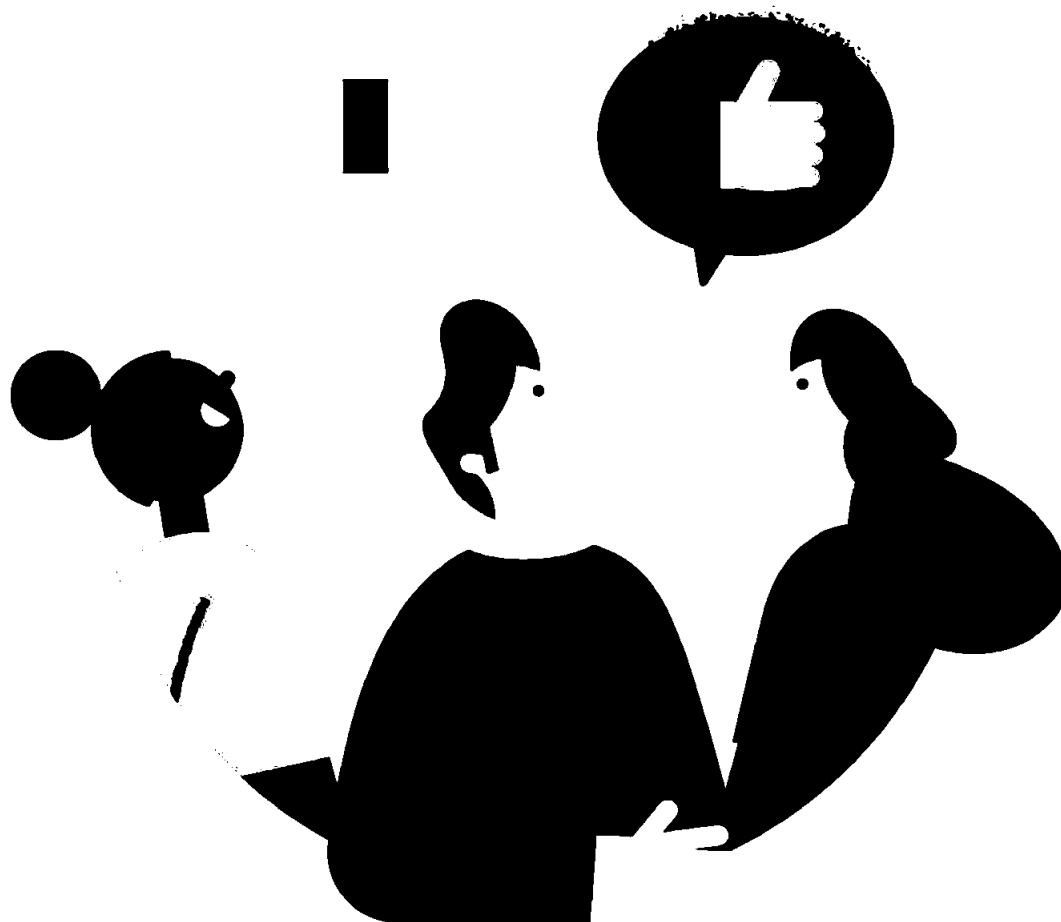
Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Årsmøte 2023

7829 Oksenøya 4-6 Sameie





Til seksjonseierne i Oksenøya 4-6 Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 23. mai, kl. 18.00 2023 på Oksenøya skole, samlingsal Ferdinand.

Det vil bli avholdt beboermøte umiddelbart etter årsmøtet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Oksenøya 4-6 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Oksenøya 4-6 Sameie
avholdes tirsdag 23. mai 2023, kl. 18.00, på Oksenøya skole, samlingsal Ferdinand.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer, forslag fra styret
 - B) Vann i garasjen
 - C) Kutte kostnader
 - D) Dugnad
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1-2 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Fornebu, 20.04.23.2023
Styret i Oksenøya 4-6 Sameie

Ketil Krogstad/s/ Bjørn Johan Farestveit/s/ Urban Kjellén/s/

Christian Prøis Mindrebø/s/ Johan Tore Solberg/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ketil Krogstad	Per Waalers Vei 21
Styremedlem	Bjørn Johan Farestveit	Jensmessveien 12 G
Styremedlem	Urban Kjellén	Per Waalers Vei 20
Styremedlem	Christian Prøis Mindrebø	Per Waalers Vei 24
Styremedlem	Johan Tore Solberg	Per Waalers Vei 20

Generelle opplysninger om Oksenøya 4-6 Sameie

Sameiet består av 52 seksjoner.

Oksenøya 4-6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 924534710, og ligger i Bærum kommune

Gårds- og bruksnummer:

41 1010

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

Oksenøya 4-6 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PWC.

Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 2658941. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikrings-selskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikrings-selskapet.

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

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

Styrets arbeid

Styret har avholdt 15 møter i perioden. Prioriterte områder har vært:

- Oppfølging av feil og mangler på fellesanlegg
- HMS og rutiner
- Drift av tekniske anlegg og utearealer
- Kostnadskontroll

Større vedlikehold

Vi investerte 100.000 kroner i oppgradering av parkanlegg i 2022 på de høyest prioriterte manglene ved parken, jf også kompensasjon vi mottok fra OBOS høsten 2021. Det ble også gjort investering på 85.000 kroner til innbruddsikring av inngangsdører og bodanlegg (ekstrakostnad, ikke budsjettert). Det er ikke registrert behov for større vedlikehold eller utvikling av fellesanlegg på kort sikt. Den største slitasjen på fellesanlegg er på utekonstruksjoner, der det er behov for løpende utbedring og mulig oppgradering/utskifting på 5-10 års sikt (boardwalk, tretrapper, plattinger mv).

Dugnad

Styret etablerte «faddergrupper» for parken sommeren 2022. Dette tiltaket var ment å bidra til bedre kvalitet og reduserte kostnader, et sterkere beboerengasjement og større eierskap til parken vår. Mange har meldt seg og utført arbeid, og erfaringene til nå er gode.

Hendelser

Noen større kritiske hendelser i perioden er spesielt verdt å rapportere. Blant annet falt ledninger for vann/varme i p-kjelleren ned etter brudd i oppheng i taket høsten 2022. Varmen måtte skrus av i Per Waalers vei 19-24 noen dager, og flere biler og ladebokser fikk skader. Feil og skader ble utbedret av OBOS/underleverandører som garantiarbeid. Det har også vært hendelser med kombinasjonsfeil ved sprinklerventil og pumpe i drengum i teknisk rom Finn Thorsagers vei 16, hvor vi unngikk store skader ved rask oppdagelse fra beboer og påfølgende rask respons fra styret. Tilsvarende har lekkasje fra sprinklerventil i Per Waalers vei 21 gitt skader i bodområder. Vi har også hatt gjentagende utfordringer med heiser, spesielt i Per Waalers vei 19 og Finn Thorsagers vei 16, men også Per Waalers vei 20 hvor en person var stengt inne i heisen i 20-30 minutter. Det har også vært utløst falsk brannalarm med påfølgende utrykning av brannvesenet, hvor beboer ikke fikk avbrutt utrykningen.

Feil og mangler fellesareal

Vi nærmer oss utgangen 5-års garanti etter bustadsoppføringsloven, som utgår i februar/mars 2025. Et svært stort antall feil og mangler er rettet opp frem til nå. De største og prioriterte manglene som gjenstår dreier seg om varmeanlegg/varmtvann, fukt i kjellerarealer og feil ved heiser. Styret oppfordrer beboere til å melde fra om feil ved fellesanleggene, som gjør det mulig for styret/sameiet å følge opp.

Felleskostnader

Kostnadene i sameiet har økt betydelig siden ferdigstillelse 2020. Felleskostnadene ble justert opp fra 1.1.2023. Det har også vært behov for kapitalinnkreving på 400.000 kroner for å dekke opp store variasjoner i kostnader over året, og unngå kostnader til kassakreditt. Samtidig har kostnadene vist seg å øke mer enn inntektene i 2022, der energikostnader, kostnader til drift av heiser, renhold og innbruddsikring har gitt overskridelser i budsjett tilsvarende kapitalinnskuddet. Kapitalinnskuddet har likevel bidratt til sparte rentekostnader ved mindre bruk av kassakreditt.



Nærmere redegjørelse fremgår i kommentarer til regnskapet. Økningen i felleskostnader og kapitalinnskudd er det redegjort for på Vibbo:

<https://vibbo.no/oksenoya-4-6/nyheter/2022-10-31-opjustering-av-felleskostnader-2023>

<https://vibbo.no/oksenoya-4-6/nyheter/2022-8-24-paminnelse-kapitalinnkreving-i-september-og-november>

Styret har fulgt opp kostnadsøkningene med kritisk gjennomgang av leverandører og avtaler, for å sikre riktig nivå, kvalitet og pris. Vi har byttet leverandører innenfor områdene parkdrift og oppkobling av brannalarm. Avtale med vaktmester er redusert fra 4 til 2 timer i uken. Avtaler innenfor TV/bredbånd og VVS er til reforhandling når denne rapporten skrives. Styret har også vurdert og gjennomført tiltak for besparelser av energikostnader. Varme er slått av på fellesarealer, snøsmelteanlegg p-rampe slås av og på etter behov, og varme på varmt tappevann til boligene er forsøkt justert ned. Erfaringene er at det er lite å hente ut over de nevnte justeringene siden energikostnadene på fellesarealer er relativt små, og ca 40 prosent av fellesforbruket/kostnadene følger det private forbruket (oppvarming, varmtvann, elbil-lading). Styret har også vurdert installasjon av vannmålere slik at vi faktureres kostnader til vann og avløp etter forbruk, og ikke etter areal som i dag. Vannmåler må vi i så fall bekoste selv. Effekten av slike tiltak er høyst usikkert og vil variere med forbruk i leiligheter/bygg. Nytt styre oppfordres til å prioritere videre arbeid med kostnadsbesparelser.

Samhandling og erfaringsutveksling mellom sameiene

Styret har systematisk dialog med de andre sameiene på Oksenøya, blant annet i «samhandlingsmøter». Hovedtema for disse møtene er koordinering av felles interesser, slik som oppfølging av feil og mangler, erfaring med leverandører, kostnader, nabomerknader for videre utbygging på Fornebu mv.

Huseierforeningen

Sameiet er pliktig medlem av Huseierforeningen, og representert i styret med Johan Tore Solberg. Foreningen eier og forvalter felles veiareal, gateparkering og strøkslekeplasser, med tilhørende grønntanlegg, samt fakturerer for sameiets forpliktelser til Fornebu driftsforening (sentralsparken på Fornebu med anlegg).



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes ekstra innkreving av kapital på til sammen kr 399 998.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte energikostnader (200.000,- kr), samt noe økte kostnader til park (50.000,- i overskridelse til feiloppretting), heiser (65.000), renhold (80.000,-), innbruddsikring (85.000,-) og vedlikehold garasje (30.000,-).

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 53 629.

Styret har iverksatt tiltak for å øke arbeidskapitalen i 2023.

Tiltak innebærer en økning av felleskostnader på 25%, og kritisk vurdering av leverandøravtaler med hensyn til behov, omfang og pris.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Styret har lagt til grunn at Bærum kommune i sitt budsjett har foreslått følgende økning i kommunale avgifter for 2023.

Avløp: 20 % (+ 2,5 % i tilleggsgebyr for Fornebu)

Vann: 20 % (+ 2,5 % i tilleggsgebyr for Fornebu)

Renovasjon: 3,1 % (+ 3,1 % for avfallsug for Fornebu)

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste to årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Sameiet har individuell måling og avregning av fjernvarme. Det føres et eget energiregnskap i balansen, se note 14. Sameiet belastes andel av kostnad knyttet til fellesarealer (varme oppganger, snøsmelteanlegg og varmevifte ved port p-anlegg) og dette er budsjettert som en del av energikostnadene med kr 115 000. Elektrisk energi på fellesarealer er budsjettert med 450.000 kroner (netto 350.000 kroner ,100.000,- tilbakebetales for strøm til ladeanlegg elbiler).

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Oksenøya 4-6 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 25 % økning av felleskostnadene fra 1.1.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Oksenøya 4-6 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Oksenøya 4-6 Sameie som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 inneholder 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.

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



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. april 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



OKSENØYA 4-6 SAMEIE
ORG.NR. 924 534 710, KUNDENR. 7829

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 383 516	2 243 221	2 869 000	3 551 000
Andre inntekter	3	70	337 132	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 383 586	2 580 353	2 969 000	3 651 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-16 920	-16 920
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-5 500	-8 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-95 140	-92 458	-93 700	-99 000
Konsulenthonorar	7	-8 595	-23 919	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-1 169 197	-851 563	-950 000	-1 030 000
Forsikringer		-150 935	-142 438	-155 000	-170 000
Kommunale avgifter	9	-636 631	-594 062	-638 335	-740 000
Energi/fyring	10	-579 693	-465 494	-375 000	-565 000
TV-anlegg/bredbånd		-216 957	-197 044	-197 044	-230 000
Andre driftskostnader	11	-467 406	-466 587	-420 000	-491 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 469 473	-2 975 984	-2 993 999	-3 489 420
DRIFTSRESULTAT		-85 887	-395 631	-24 999	161 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	1 643	630	0	0
Finanskostnader	13	-8 813	-2 298	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 170	-1 668	0	0
ÅRSRESULTAT		-93 057	-397 300	-24 999	161 580
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-93 057	-397 300		



OKSENØYA 4-6 SAMEIE
ORG.NR. 924 534 710, KUNDENR. 7829

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 817	98
Forskuddsbetalte kostnader		139 072	17 022
Andre kortsiktige fordringer		0	36 318
Energiavregning	14	145 170	388 114
Driftskonto OBOS-banken		28 806	22 808
Sparekonto OBOS-banken		518	514
SUM OMLØPSMIDLER		321 383	464 874
<hr/>			
SUM EIENDELER		321 383	464 874
 EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		53 629	146 686
SUM EGENKAPITAL		53 629	146 686
 GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 226	44 554
Leverandørgjeld		206 528	273 634
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		267 754	318 188
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		321 383	464 874
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fornebu, 20.04.2023

Styret i Oksenøya 4-6 Sameie

Ketil Krogstad/s/ Bjørn Johan Farestveit/s/ Urban Kjellén/s/
Christian Prøis Mindrebø/s/ Johan Tore Solberg/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	2 226 000
Kapitalinnkalling	399 998
Felleskostnader likt	318 240
TV/bredbånd	196 932
Strøm elbil	114 546
Parkering	91 800
Snr. 52 parkering	18 000
Garasje plass	18 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 383 516

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 595
SUM KONSULENTHONORAR	-8 595

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-94 942
Drift/vedlikehold VVS	-127 447
Drift/vedlikehold utvendig anlegg*	-554 241
Drift/vedlikehold heisanlegg	-160 455
Drift/vedlikehold brannsikring	-122 574
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-54 310
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-55 228
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 169 197

* Herunder kr 100 000 til utbedring av feil og mangler

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-400 555
Renovasjonsavgift	-236 076
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-636 631

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-464 783
Fjernvarme	-114 910
SUM ENERGI / FYRING	-579 693

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 179
Vaktmestertjenester	-98 418
Renhold ved firmaer	-188 405
Snørydding	-26 598
Andre fremmede tjenester	-13 865
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Kontingenter	-129 580
Bank- og kortgebyr	-3 217
Velferdskostnader	-2 354
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-467 406

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	208
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 431
SUM FINANSINTEKTER	1 643

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-7 813
SUM FINANSKOSTNADER	-8 813

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-769 056
SUM INNTEKTER	-769 056

KOSTNADER

Techem	29 953
Fjernvarme	884 273
SUM KOSTNADER	914 226
SUM ENERGIAVREGNING	145 170

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.

Ettersom 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.



Innkomne forslag

A Vedtektsendring

Vedtektene våre har revisjonsbehov. Det er gjort vedtak i sameiet som bør inngå i vedtektene, dagens vedtekter har noen feil og upresisheter som må rettes opp og inneholder en midlertidig bestemmelse som utgår. På bakgrunn av dette legger styret fram forslag til nye justerte vedtekter, og innstiller på at disse vedtas samlet. Skriv som beskriver endringene samt fullstendig forslag til nye vedtekter legges ved saman med dagens vedtekter.

Forslag til vedtak:

Nye, reviderte vedtekter vedtas samlet slik de er fremlagt.

B Vann i garasjen

Foreslått av Gørild Berg

Hvordan vil garasjen og veggene se ut om 2-3 år? Mer kostnad med å ta ut vann manuelt fra garasjen?

Forslag til vedtak

Kontakte utbygger

Styrets innstilling:

Styret har avklart med OBOS om at de skal utføre videre utbedringer i 2023 for å hindre vanninntrenging. Imidlertid er styret klar over at mye vann kommer som følge av snø på bilene, og oppfordrer derfor til å fjerne snø før innkjøring i garasjen. Styret mener det ikke er nødvendig å votere som foreslått, og vil nærmere redegjøre i beboermøtet.

C Kutte kostnader

Foreslått av Gørild Berg

Se på regnskapet for 2022. Hvor kan det kuttes kostnader

Forslag til vedtak

Kostnadskutt

Styrets innstilling:

Styret har i hele perioden hatt fokus på mulige kostnadsreduksjoner og har blant annet inngått noen nye leverandøravtaler. Det vises for øvrig til redegjørelsen som gis under årsrapport og regnskap for 2022. Styret mener det ikke er nødvendig å votere som foreslått, og vil nærmere redegjøre i beboermøtet.

D Dugnad



Hei,

Sender et lite forslag til årsmøte.

Vi er vel alle sammen opptatt å ta vare på vårt flotte sameie, nå og for fremtiden.

Ser at det blir en del mangelfull vedlikehold / renhold både på utearealer og inne i oppganger, og garasje.

For å ikke bruke mer penger på eksterne firma til å utføre dette arbeid, så er dugnad en måte å løse dette på. Kanskje vi kan få til dugnad to ganger i året, en gang på våren og en gang på høsten. Vis vi begynner med dette nå, så vil sameiets inne og ute arealer på sikt holde seg bedre og bli mindre slitt.

Mvh

Hans Heiker

Styrets innstilling:

Styret har organisert dugnad for parken. Styret anser ikke dette forslaget om dugnad som en sak for behandling av Årsmøtet, men heller blir drøftet i et beboermøte.



Vedlegg til sak om vedtekter til Årsmøtet 2023

Notat, Styret, april 2023

Bakgrunn

Vedtektene våre har revisjonsbehov. Både styret og årsmøtet har gjort diverse vedtak som bør inngå i vedtektene. Dagens vedtekter har også noen feil og upresissheter som bør rettes opp, og en midlertidig bestemmelse. På bakgrunn av dette legger styret fram forslag til endring av vedtektene.

En prosess om vedtektene vil forhåpentlig også belyse betydning av vedtektene i sameiet, som styrer rettigheter, plikter og ansvar mellom enkelteiere, styret, årsmøtet og hvordan felleseiet skal forvaltes.

Prosess

Det har vært prosess hvor forslagene er ut på Vibbo til høring (i 2 runder), med oppfordring til å sende kommentarer/merknader skriftlig til styret. Det var en merknad til første fremleggelse, og ingen merknader til siste fremleggelse.

De konkrete endringene består av

§ 1 Navn og opprettelse

presiseres med dato for seksjoneringsvedtak (xxx i dagens vedtekter).

§ 2 Hva sameiet omfatter

(1) Legger inn byggenes adresser, fremfor de utgåtte arbeidsbetegnelse for husene/blokkene. Balkonger og terrasser omtales korrekt ift hoveddel og tilleggsdel, som i seksjoneringsvedtaket. Det vises til selve seksjoneringsvedtaket, og ikke begjæringen (vedtektene ble fastlagt før seksjoneringsvedtak forelå). Setning om boder bak parkeringsplasser utgår, siden vi ikke har slike boder.

(2) Seksjoneringsvedtaket (ikke begjæringen)

(3) Vannbåren varmeanlegg omtales på lik linje med vann/avløp under fellesanlegg. Her kunne det også vært ryddet mer med omtale av fellesanlegg, slik som sprinkleranlegg og brannalarm, og trukket ut «fellesareal» i egen bestemmelse. Men slike fellesanlegg ligger inne i begrepet «andre innretninger og installasjoner», og behøver ikke presiseres nå.

§ 3 Formål

Ordet seksjoneringsbegjæring byttes med seksjoneringsvedtak

§ 4 Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealer

(5) legge inn «gjerder/brystning» under tiltak som seksjonseier har ansvar for, dersom årsmøtet godkjenner slike innretninger.

(7) forslag til ny bestemmelse og screens og markiser, i samsvar med de tiltak på fasader som styret har godkjent frem til nå



(8) ny bestemmelse om gjerde/brystning, i samsvar med styrets godkjenning. Pt er det kun Finn Thorsagers vei 16 som har satt opp brystning/gjerde, som er på 70 cm. Dette er samme høyde som den dominerende del av panelkledte balkongvanger i byggenes 2. og 3. etg. I tillegg har to beboere i Per Waalers vei 19 satt opp «blomsterkasser» i antatt høyde 80-90 cm. Styret har fattet vedtak om at det kan tillates brystning/gjerde på terrasser bakkeplan på inntil 90 cm, med samme utforming og materiale som fasader.

§ 5 Parkeringsplasser, bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 7.3 og Fornebu Felles

(1) Fjerne begrepet «dispensasjon» for utleie av parkeringsplasser til andre i sameiet, med at styret kan gi midlertidig tillatelse. Midlertidig tillatelse er et klarere begrep.

(2) Justere tekst slik at den passer med den seksjonering og salg av parkeringsplasser som nå er gjennomført av OBOS, dvs at alle parkeringsplasser er i seksjonseierens eie (og ikke eid av utbygger OBOS, slik det var åpnet for mulighet til)

(3) Faller bort, om at boder bak p-plasser skal tilhøre eier av p-plassen. Vi har ingen slike boder.

(4) blir ny (3), presisere at installasjoner i p-kjeller ikke bare gjelder «himling», men også «tak». Fjerne tekst om lagring på tak av nettingboder, siden våre nettingboder ikke har tak.

(5) blir ny (4). Justere teksten til å beskrive det ladeanlegget vi har (teksten er generell). Presisere ansvar for anlegget, at ladeanlegget inngår i fellesanlegg, men at eier av parkeringsplass har ansvar for ladeboks og må bekoste innkjøp, vedlikehold og reparasjon av denne. Og at styret må godkjenne (blant annet slik at det velges leverandør og type ladeboks for å sikre at fellesanlegget fungerer).

(6) blir ny (5), (7) blir ny (6), siden (3) utgår

§ 6 Rettslig rådighet over eierseksjonene

(2) Om utleie av parkeringsplasser, henviser til vedtektene § 5 (1), som også regulerer leie av p-plasser.

§ 7 Ordinært Årsmøte

(3) Ordet «sameiemøte» erstattes med «årsmøte», harmoniseres med bestemmelsens overskrift, begrepsbruk i lovverket og vedtektene for øvrig, hvor «sameiemøte» ikke er noe vanlig begrep.

(6) Mindre ordretting.

(7) «sameiemøte» byttes med «årsmøte», jf (3)

§ 9 Årsmøtets vedtak

(1) «Eventuelle» fjernes angående næringsseksjoner, siden de 10 overskytende parkeringsplasser ble seksjonert som næringsseksjon (og solgt til seksjonseiere).

§ 13 Vedlikehold av bruksenheter

(1) bokstav b), fjerner begrepet «varmtvannsbereder», siden ingen seksjoner er, eller skal være, utstyrt med varmtvannsbereder.

Forslag til nytt avsnitt, med presisering av at seksjonseier har ansvar for vedlikehold og reparasjon av utvendig solskjerming (screens og markiser).

§ 15 Felleskostnader



(4) fjerne del av setning om fjernvarme «dersom det er montert», siden det er montert målere i hver seksjon i vårt sameie.

(6) Legge til punkt om hvordan avregning av ladestrøm skal gjøres, i samsvar med sak som var oppe i årsmøtet 2020. Avregning av ladestrøm baseres på målt forbruk minst en gang i året, etter gjennomsnittlig strømpris, og et månedlig tillegg for administrasjon og annet knyttet til anlegget. Ny bestemmelse vil gi seksjonseiere med ladeboks en forutsigbar og rettferdig avregning, og en fordeling av kostnader som reflekterer faktiske kostnader. Antatt månedlig tillegg for administrasjon og annet kan ligge mellom 20 og 50 kr/mnd (fastsettes av styret).

§ 18 Forsikring

Forslag om å legge til nytt punkt om at seksjonseier kan bli ansvarlig for å dekke egenandel på forsikringsskader, som er lik bestemmelse andre sameier på Oksenøya har

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier betale egenandelen dersom skadeårsaken er seksjonseiers ansvar.

§ 22 Lov om eierseksjoner

Henviing til utgave 29.mai 2017 fjernes, siden den til enhver tid eierseksjonslov skal gjelde.

§ 23 Midlertidig vedtektsbestemmelse

Midlertidig, og skal fjernes



Forslag til reviderte vedtekter

VEDTEKTER

FOR

OKSENØYA 4-6 SAMEIE

§ 1

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Oksenøya 4 - 6 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst 3. desember 2019.

§ 2

Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 51 boligseksjoner og 1 næringsseksjon bestående av 10 parkeringsplasser i kjeller, på eiendommen gnr. 41 bnr. 1010 i Bærum kommune, fordelt på 7 hus Per Waalers vei 19-24 og Finn Thorsagers vei 16, garasjeanlegg under hus Per Waalers vei 19, 20 og 22 bestående av p-plasser, boder og tekniske rom og bodanlegg under hus Per Waalers vei 21, 23 og 24, samt bodanlegg og teknisk rom under Finn Thorsagers vei 16.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere bruksenheter.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygning med egen inngang. Balkonger i 2. og 3. etasje inngår i hoveddel.

Tilleggsdelene består av arealer som i seksjoneringsvedtaket er definert som tilleggsdeler til bruksenheten. Tilleggsdelene omfatter parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller/bodanlegg samt private utearealer for seksjoner på bakkeplan (terrasser).

(2) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA) eksklusive balkonger/terrasser.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsvedtaket.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet.

Stamledningsnett for vann og avløp og vannbåren oppvarming fram til avgreipningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameierne fellesbehov.

(4) Oksenøya 4-6 Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 7.3. på Fornebu/Oksenøya.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameieens eiendom utskilt som separat (e) eiendom(mer), skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene innenfor delområde 7.3. eventuelt overskjøtes huseierforeningen.

Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Oksenøya Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 7.3.

(5) OBOS Fornebu eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Fornebu Boligspar AS, Rolfsbukta AS og Hundsund AS utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening.



Oksenøya Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3

Formål

(1) Eierseksjonssameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsvedtaket.

(2) Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering og vedtak av årsmøtet i henhold til eierseksjonslovens 21, 2. ledd.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealer

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

(2) Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Uten skriftlig samtykke fra Styret/Årsmøtet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer. Dette gjelder for eksempel 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 lign.

(4) Endringer av utomhusplanen, så som anleggelse av/utvidelse av treplattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal godkjennes av sameiet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjonen.

Styret kan gi bestemmelse om høyde på hekker også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostander til demontering og eventuell remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som solavskjerming/vindavskjerming, fliser, gjerder/brystning og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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

(8) Seksjonseiere kan montere utvendig screens på alle vinduer og markiser over balkong/terrasse. Screens og markiser skal være av den type/farge som styret bestemmer. Markisene skal monteres langs/over balkonger og terrasser på fasader mot sydvest, og trekkes ut i sydvestlig retning. Bestillinger og valg av leverandører skal skje gjennom styret. Seksjonseier plikter å vedlikeholde innretningene. Alle kostnader for montering, vedlikehold, reparasjon og eventuelle skader som måtte oppstå av tiltakene på konstruksjoner/fellesareal/fasader må dekkes av eier av seksjonen.



(8) Seksjonseiere på bakkeplan kan montere brystning/gjerde på terrasse (innenfor seksjonens tilleggsareal), med en maksimal høyde på 90 cm. Utforming og materialer skal være som på byggets fasade (termofuru).
Alle kostnader for montering, vedlikehold, reparasjon og eventuelle skader som måtte oppstå av tiltak som seksjonseier monterer på konstruksjoner/fellesareal/fasader må dekkes av eier av seksjonen.

§ 5

Parkeringsplasser, bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 7.3 og Fornebu Felles

(1) Parkeringsplass i garasjeanlegget seksjoneres som tilleggsdel og næringsseksjon (10 plasser) og kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for reseksjonering.

Parkeringsplass kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi midlertidig tillatelse til at andre enn beboere i sameiet kan låne eller leie parkeringsplass.

(2) Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og tilhenger. Lagring må skje innenfor oppmerket parkeringsareal.

Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner, på vegger eller i tak/himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign).

(3) Alle parkeringsplasser er tilrettelagt for el-billading. Ladeanlegget er fellesanlegg, mens hver enkelt ladeboks er seksjonseiers ansvar.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret montere ladeboks for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til den parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Ladeboksen skal være av samme type som anlegget for øvrig. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Seksjonseier må selv bekoste og sørge for ladeboks på plassen samt betale for strøm etter målt forbruk.

Styret skal godkjenne løsning før installasjon kan foretas. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt.

Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen.

Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovenstående.

(4) Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en bytteordning eller på annen måte.

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har veto rett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

(5) Seksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 7.3. som forvaltes gjennom Oksenøya Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.



§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

- (1) Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.
- (2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. dog eierseksjonslovens § 24, 4. ledd
Parkeringsplasser /boder kan bare omsettes til andre seksjonseiere i sameiet. Parkeringsplasser /boder kan leies ut til andre beboere i sameiet, jf vedtektene § 5 (1).
- (3) Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.
- (4) Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 7

Ordinært Årsmøte

- (1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.
- (2) Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. Det samme gjelder styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.
En sameier har rett til å ta med rådgiver til årsmøte. Rådgiver har talerett dersom årsmøte gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.
- (4) Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.
Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (5) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.
Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen
- (6) Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt tydelig angi de saker som skal behandles.
Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i ordinært årsmøte skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen nevnt i vedtektene § 7, 4. ledd.
Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.
Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.
Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutninger 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 møte for å avgjøre forslag som er fremsatt.



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

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre og varamedlemmer.
4. Valg av revisor

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

§ 8

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte om nødvendig med kortere varsel enn 8 dager (og høyst 20 dager), men varslet kan aldri være kortere enn 3 dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9

Årsmøtets vedtak

(1) Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Næringsseksjonen i parkeringskjeller har ikke stemmerett.

Dersom flere eier en seksjon sammen, må de utpeke én som kan utøve stemmeretten på årsmøtet for seksjonseierne.

(2) Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20, annet ledd, annet punktum,

(4) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(5) Hvis tiltak etter fjerde ledd, første avsnitt, fører med seg et samlet ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,



- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

(7) Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet og tiltak som går ut over seksjonseierens bo- og bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostanden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

(8) Årsmøtet kan ikke treffe beslutning eller handle på annen måte som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning.

(9) Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemningen om

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

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

§ 10 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder og 2 til 4 andre styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

(2) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

(3) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer og skal i den forbindelse sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

(4) 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 seksjonseiers bekostning.

(5) 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, gjelder møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(6) 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.

(7) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.



§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

(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 fellesarealer og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(3) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

(1) Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at skader på fellesarealene eller andre bruksenheter forbygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) alminnelig vedlikehold av overflater på tregulv terrasser og balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren har også ansvar for vedlikehold og reparasjon av utvendig solskjerming, samt innretninger seksjonseier selv har montert på fasade eller fellesarealer.

(2) 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 (eks punkterte) dersom dette er teknisk og økonomisk forsvarlig.



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

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

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

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

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

(8) 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.

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

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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. § 13. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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, verandadører og ytterdører til boligen.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen 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.

§ 15

Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøken med mindre annet fremkommer av disse vedtekter eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.



Dersom de seksjonseiere som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det vedtektene fastsettes en annen fordeling.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kommunale avgifter
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer og felles tekniske installasjoner
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Oksenøya Huseierforening/Fornebu Driftsforening

(2) Kostnader til kabel-TV og bredbånd betales med en lik del på hver seksjon.

(3) Forretningsførsel, styrehonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonsutgifter fordeles med lik del pr. seksjon.

(4) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et å kontobeløp og avregnes etter målt forbruk etter målere i hver seksjon.

(5) P-plasser (inkl. næringsseksjoner p-plasser) betaler kun kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm eventuelt strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjenedkjøring, som fordeles med lik del pr. garasje plass.

(6) El-bilplasser får strøm til lading fra fellesstrøm i garasjeanlegget
Avregning og innkreving av ladestrøm skal baseres på faktisk (målt) forbruk minst en gang pr. år etter en gjennomsnittlig strømpris for avregningsperioden. I tillegg kommer et månedlig administrasjonsbeløp fastsatt av styret.

§ 16

Betaling av felleskostnader

(1) Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

(3) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning av midler skal settes på egen bankkonto.

(4) Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 17

Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.



§ 18

Forsikring

(1) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

(2) Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

(3) Selv om sameiets forsikring brukes, skal seksjonseier betale egenandelen dersom skadeårsaken er seksjonseiers ansvar.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jfr. eierseksjonsloven § 31.

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

§ 20

Mislighold og fravikelse

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves fravikelse etter lovens § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(2) Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Etter regelen i lovens § 39 kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 21 Radon

Bygningene utføres med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav til byggverk §13-5.

Radon. Med det forstås at bygg som etableres på såle på mark (ikke underliggende kjeller) utføres med radonsperre mot grunn. I tillegg tilrettelegges det for etablering av lufting over tak, via heissjakt, for det tilfellet hvor det gjøres målinger som konstaterer radonkonsentrasjoner i inneluften som overstiger 100 Bq/m³. Byggherren gjør målinger før overlevering og dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ vil byggherren besørge etablering av lufting. Dersom sameiet på et senere tidspunkt, etter overlevering, konstaterer radonkonsentrasjoner som overstiger 100 Bq/m³ er sameiet selv ansvarlig for å etablere nødvendig lufting i henhold til teknisk krav til byggverk §13-5. ”

§ 22

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.



DAGENS VEDTEKTER

VEDTEKTER

FOR

OKSENØYA 4-6 SAMEIE

§ 1

Navn og opprettelse

Sameiets navn er Oksenøya 4 - 6 Sameie. Sameiet er opprettet ved seksjoneringsvedtak tinglyst xxxx.

§ 2

Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 51 boligseksjoner og 1 næringsseksjon bestående av 10 parkeringsplasser i kjeller, på eiendommen gnr. 41 bnr. 1010 i Bærum kommune, fordelt på hus 4-A, 4-B, 4-C, 5-A, 5-B, 5-C og B-6, garasjeanlegg under hus 4-C, 5-B og 5-C bestående av p-plasser, boder og tekniske rom og bodanlegg under hus 4-A, 4-B og 5-A, samt bodanlegg og teknisk rom under B-6.

Den enkelte seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av en eller flere bruksenheter.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende og klart avgrenset del av bygning med egen inngang. Balkong og terrasse inngår i hoveddelen.

Tilleggsdelene består av arealer som i seksjoneringsbegjæringen er definert som tilleggsdeler til bruksenheter. Tilleggsdelene omfatter parkeringsplasser og boder i parkeringskjeller/bodanlegg samt private utearealer for seksjoner på bakkeplan.

Garasjeplasser og/eller boder som ikke er solgt på seksjoneringstidspunktet seksjoneres som én eller flere næringsseksjoner som tilhører utbygger frem til de er solgt.

(2) Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (BRA) eksklusive balkonger/takterrasse/uteareal. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet.

Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreningspunktene til de enkelte bruksenheter og elektrisitet fram til bruksenheterenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

(4) Oksenøya 4-6 Sameie er en del av et større sammenhengende boligområde innenfor delområde 7.3. på Fornebu/Oksenøya.

Grøntarealer/beplantning, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separat (e) eiendom(mer), skal ligge i sameie mellom eierseksjonssameiene innenfor delområde 7.3. eventuelt overskjøtes huseierforeningen.

Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene gjennom Oksenøya Huseierforening og da til beste for boligområdet innenfor delområde 7.3.

(5) OBOS Fornebu eier og forvalter deler av en rekke eiendommer på Fornebu i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt "Fornebu Felles". Alle huseierforeninger samt fellesarealsameier innenfor Fornebu Boligspår AS, Rolfsbukta AS og Hundesund AS



utbyggingsprosjekter, har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Oksenøya Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

§ 3

Formål

(1) Eierseksjonssameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til seksjonseierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom. Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen.

(2) Endring av bruken fra boligformål til næringsformål eller omvendt må ikke foretas uten resekjonering og vedtak av årsmøtet i henhold til eierseksjonslovens 21, 2. ledd.

§ 4

Fysisk bruk av eierseksjonene og fellesarealer

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for årsmøtet.

(2) Selv om den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter seksjonseieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Uten skriftlig samtykke fra Styret/Årsmøtet har en seksjonseier ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendige tilleggsarealer. Dette gjelder for eksempel 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 lign.

(4) Endringer av utomhusplanen, så som anleggelse av/utvidelse av treplattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal godkjennes av sameiet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjonen.

Styret kan gi bestemmelse om høyde på hekker også innenfor tilleggsdel.

(5) Kostander til demontering og eventuell remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som solavskjerming/vindavskjerming, fliser, og innglassinger, må ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon som installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

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

§ 5**Parkeringsplasser, bruk av grøntarealer/uteareal på delområde 7.3 og Fornebu Felles (NB ! Det tas uttrykkelig forbehold om organisering og omsetning av plasser.)**

- (1) Parkeringsplass i garasjeanlegget seksjoneres som tilleggsdel og kan kun overdras til annen seksjonseier i sameiet. Eier er i tilfellet forpliktet til å sørge for reseksjonering. Parkeringsplass kan ikke lånes eller leies ut til andre enn beboere i sameiet. Styret kan gi dispensasjon.
- (2) Parkeringsplasser som utbygger eier kan kun selges til boligseksjoner i sameiet eventuelt til sameiet og kan reseksjoneres som tilleggsdeler til de boligseksjoner som kjøper plassene. Seksjonseierne plikter å medvirke til reseksjonering ved salg av garasjeplasser som tilleggsdeler.
- (3) Utbygger skal betale vanlig felleskostnader (driftskostnader) for sine garasjeplasser som til enhver tid gjelder for garasjeplasser i sameiet. Utbygger har rett til utleie av sine plasser til eksterne så lenge utbygger er hjemmelsinnehaver til plasser.
- (3) Dersom bod er plassert i bakkant av en parkeringsplass skal parkeringsplass og bod alltid disponeres av samme rettighetshaver. Eierskifte av slik parkeringsplass kan derfor ikke gjennomføres uten at boden også overdras.
- (4) Det tillates ikke etablering av faste installasjoner eller konstruksjoner på gulvarealet samt lagring av utstyr eller materiell på gulvet. Unntatt her er sykler og tilhenger. Lagring må skje innenfor oppmerket parkeringsareal. Det er ikke tillatt å henge eller installere noe i garasjen fra tekniske installasjoner på vegger eller i himlinger (kanaler/kabelbroer/kabler eller lign). Av hensyn til brannikkerhet og sprinklerdyser er det ikke tillatt å lagre gjenstander på taket av nettingboder.
- (5) Alle parkeringsplasser tilrettelegges for el-billading. Det legges opp til et system som fordeler ledig kapasitet på strøm til el-billading. 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. Seksjonseier må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen samt betale for strøm etter målt forbruk dersom måler er installert eller med et beløp fastsatt av styret. Styret skal godkjenne løsning før installasjon kan foretas. Styret skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovenstående.
- (6) Sameiet må sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelig for disse gjennom en byteordning eller på annen måte. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Denne bestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.



(7) Seksjonseierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til grøntarealer/uteareal innenfor delområde 7.3. som forvaltes gjennom Oksenøya Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

§ 6

Rettslig rådighet over eierseksjonene

(1) Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i sameiet, jf. dog eierseksjonslovens § 24, 4. ledd

Parkeringsplasser /boder kan bare omsettes til andre seksjonseiere i sameiet. Parkeringsplasser /boder kan leies ut til andre beboere i sameiet.

(3) Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

(4) Oppløsning av sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 7

Ordinært Årsmøte

(1) Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

(2) Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. Det samme gjelder styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon.

Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

En sameier har rett til å ta med rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

(4) Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles og alle beslutninger som tas. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede, skal underskrive protokollen

(6) Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt tydelig angi de saker som skal behandles.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i de ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen nevnt i vedtektenes § 7, 4. ledd.

Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.



Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutninger 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 møte for å avgjøre forslag som er fremsatt.

(7) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre og varamedlemmer.
4. Valg av revisor

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

§ 8

Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte om nødvendig med kortere varsel enn 8 dager (og høyst 20 dager), men varslet kan aldri være kortere enn 3 dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte, jf § 7.

§ 9

Årsmøtets vedtak

(1) Ved avstemninger regnes flertallet etter antall avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme.

Eventuelle næringsseksjoner i parkeringskjeller har ikke stemmerett.

Dersom flere eier en seksjon sammen, må de utpeke én som kan utøve stemmeretten på årsmøtet for seksjonseierne.

(2) Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

(3) Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,
- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i sameiet.
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reeksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20, annet ledd, annet punktum,

(4) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, og som fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(5) Hvis tiltak etter fjerde ledd, første avsnitt, fører med seg et samlet ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.



(6) Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

(7) Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, oppløsning av sameiet og tiltak som går ut over seksjonseierens bo- og bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostanden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

(8) Årsmøtet kan ikke treffe beslutning eller handle på annen måte som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

(9) Inhabilitet

Ingen kan delta i avstemningen om

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

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

§ 10 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre bestående av en styreleder, 2 til 4 andre styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet.

(2) Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

(3) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer og skal i den forbindelse sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.



(7) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 11

Styrets adgang til å forplikte sameiet

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

(3) I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne på samme måte som styret.

§ 12

Ordensregler

Innenfor rammen av disse vedtekter samt eierseksjonsloven kan årsmøtet med alminnelig flertall fastsette ordensregler for sameiet.

§ 13

Vedlikehold av bruksenheter

(1) Den enkelte seksjonseier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at skader på fellesarealene eller andre bruksenheter forbygges og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- 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

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(2) 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 (eks punkterte) dersom dette er teknisk og økonomisk forsvarlig.

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



- (4) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (6) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (7) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (8) 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.
- (9) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 14

Vedlikehold av fellesareal

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningene 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. § 13. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskiftning 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, verandadører og ytterdører til boligen.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen 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.

§ 15

Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøken med mindre annet fremkommer av disse vedtektene eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
- Dersom de seksjonseiere som berøres uttrykkelig sier seg enige, kan det vedtektene fastsettes en annen fordeling.
- Som felleskostnader anses blant annet:



- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kommunale avgifter
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer og felles tekniske installasjoner
- d) lys/oppvarming av fellesarealer
- e) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i Oksenøya Huseierforening/Fornebu Driftforening

(2) Kostnader til kabel-TV og bredbånd betales med en lik del på hver seksjon.

(3) Forretningsførsel, styrehonorar, arbeidsgiveravgift og andre administrasjonsutgifter fordeles med lik del pr. seksjon.

(4) Kostnader til fjernvarme for oppvarming og varmt tappevann betales av den enkelte seksjon med et å kontobeløp og avregnes etter målt forbruk dersom det er montert målere i hver seksjon.

(5) P-plasser (inkl. næringsseksjoner p-plasser) betaler kun kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegget så som garasjeport, renhold av garasjeanlegget, andel av fellesstrøm eventuelt strøm etter egen måler, eventuell varme i garasjedkjøring, som fordeles med lik del pr. garasjeplass.

(6) El-bilplasser får strøm til lading fra fellesstrøm i garasjeanlegget eller fra strøabonnementet tilhørende egen leilighet.

Dersom strøm tas fra fellestrøm kreves det inn et månedlig å kontobeløp som fastsettes av styret og som avregnes mot faktisk (målt) forbruk minst én gang pr. år etter en gjennomsnittlig strømpris dersom det er installert måler eller med et fast beløp fastsatte av styret.

§ 16

Betaling av felleskostnader

(1) Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

(2) Den enkelte seksjonseier skal hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

(3) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre felles tiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Avsetning av midler skal settes på egen bankkonto.

(4) Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseierens side.

§ 17

Ansvar utad

For seksjonseierens felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18

Forsikring

(1) Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.



(2) Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre. Innboforsikring må tegnes av den enkelte seksjonseier.

§ 19

Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en seksjonseier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseierne lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jfr. eierseksjonsloven § 31.

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

§ 20

Mislighold og fravikelse

(1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller det kan kreves fravikelse etter lovens § 39. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Et pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en fastsatt frist. Fristen skal ikke settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

(2) Medfører en seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Etter regelen i lovens § 39 kan det også kreves fravikelse overfor en bruker som ikke er seksjonseier.

§ 21 Radon

Bygningene utføres med radonforebyggende tiltak i henhold til tekniske krav til byggverk §13-5. Radon. Med det forstås at bygg som etableres på såle på mark (ikke underliggende kjeller) utføres med radonsperre mot grunn. I tillegg tilrettelegges det for etablering av lufting over tak, via heissjakt, for det tilfellet hvor det gjøres målinger som konstaterer radonkonsentrasjoner i inneluften som overstiger 100 Bq/m³. Byggherren gjør målinger før overlevering og dersom radonkonsentrasjonen i inneluften overstiger 100 Bq/m³ vil byggherren besørge etablering av lufting. Dersom sameiet på et senere tidspunkt, etter overlevering, konstaterer radonkonsentrasjoner som overstiger 100 Bq/m³ er sameiet selv ansvarlig for å etablere nødvendig lufting i henhold til teknisk krav til byggverk §13-5. "

§ 22

Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 29. mai 2017 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

§ 23

Midlertidig vedtektsbestemmelse

(1) Sameiet/seksjonseierne er forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging av delområdet 7.3 i tråd med utbyggerens planer.

(2) Tinglysing av erklæring om bruksrett til grøntareal/uteareal i henhold til § 5 i nærværende vedtekter, skal senest gjennomføres når delområdet 7.3. er ferdig utbygget og når arealene som inngår i Fornebu Felles er ferdig arrondert.

(3) Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når siste bolig i siste byggetrinn innenfor delområde 7.3 er overlevert, uten behandling i årsmøte.



7829 Oksenøya 4-6 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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