



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 976 854 047  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET UTSIKTEN 1  
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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

### 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, 30.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 131 606	1 099 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 131 606</b>	<b>1 099 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 036	122 658
Annen driftskostnad		722 756	845 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>876 792</b>	<b>967 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>254 814</b>	<b>131 665</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 704	398
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 704</b>	<b>398</b>
Annen finanskostnad		51 457	46 618
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 457</b>	<b>46 618</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-49 753</b>	<b>-46 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 061	85 445
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 828	
Andre fordringer		72 717	65 173
Sum fordringer		75 545	65 173
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		849 361	865 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		849 361	865 214
Sum omløpsmidler		924 906	930 387
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>924 906</b>	<b>930 387</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		84 703	289 764
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-84 703</b>	<b>-289 764</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-84 703</b>	<b>-289 764</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		981 919	1 178 113
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>981 919</b>	<b>1 178 113</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>981 919</b>	<b>1 178 113</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		326	245
Leverandørgjeld		13 613	5 639
Skyldige offentlige avgifter			28 548
Annen kortsiktig gjeld		13 752	7 607
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>27 691</b>	<b>42 038</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 009 610</b>	<b>1 220 151</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>924 906</b>	<b>930 387</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 506275

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 976 854 047  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET UTSIKTEN 1  
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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.03.2023

**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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 976 854 047  
SAMEIET UTSIKTEN 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 131 606	1 099 579
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 131 606</b>	<b>1 099 579</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		154 036	122 658
Annen driftskostnad		722 756	845 256
<b>Sum kostnader</b>		<b>876 792</b>	<b>967 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>254 814</b>	<b>131 665</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 704	398
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 704</b>	<b>398</b>
Annen finanskostnad		51 457	46 618
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>51 457</b>	<b>46 618</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-49 753</b>	<b>-46 220</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 061	85 445
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>



Organisasjonsnr: 976 854 047  
SAMEIET UTSIKTEN 1

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		2 828	
Andre fordringer		72 717	65 173
Sum fordringer		75 545	65 173
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		849 361	865 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		849 361	865 214
Sum omløpsmidler		924 906	930 387
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>924 906</b>	<b>930 387</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		84 703	289 764
Sum opptjent egenkapital		-84 703	-289 764



Sum egenkapital	-84 703	-289 764
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	981 919	1 178 113
Sum annen langsiktig gjeld	981 919	1 178 113
Sum langsiktig gjeld	981 919	1 178 113
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	326	245
Leverandørgjeld	13 613	5 639
Skyldige offentlige avgifter		28 548
Annen kortsiktig gjeld	13 752	7 607
Sum kortsiktig gjeld	27 691	42 038
Sum gjeld	1 009 610	1 220 151
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>924 906</b>	<b>930 387</b>



Organisasjonsnr: 976 854 047  
SAMEIET UTSIKTEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2023

Sameiet Utsikten 1

Digitalt årsmøte avholdes 2023

Selskapsnummer: 7772





## Velkommen til årsmøte i Sameiet Utsikten 1

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

### Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7772>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Nye vedtekter for sameiet Utsikten 1
7. Nye husordensregler for sameiet Utsikten 1
8. Nye garasje- og parkeringsbestemmelser for sameiet Utsikten 1
9. Utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet
10. Kartlegging av sameiets bygningsmasse
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Utsikten 1**



Sak 1

### Valg av møteleder

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

**Forslag til vedtak**

Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.

Sak 2

### Godkjenning av møteinnkallingen

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 3

### Valg av protokollvitner

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Marit Kravec og Eva Karlsen er valgt.

Sak 4

### Årsrapport og årsregnskap

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

## **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

## **Vedlegg**

1. 7772 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

## **Fastsettelse av honorarer**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 135.000.

### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000.

Sak 6

## **Nye vedtekter for sameiet Utsikten 1**

### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Utkastet til vedtekter er basert på tidligere vedtekter. Dog bar sameiets vedtekter og ordensregler, slik de fremsto frem til dette årsmøtet, preg av å være lite oversiktlig og litt vanskelig å finne frem i. Vedtektene fremsto heller ikke som helt komplette etter at det kom ny lov om eierseksjoner, lov av 16.06.2017 nr 65 med etterfølgende endringer, senest av 11.05.2021. Den nye loven trådte i kraft 01.01.2018.

Garasje og parkeringsbestemmelsene var innarbeidet i vedtektene, noe som heller ikke er vanlig for boligselskap. Garasje- og parkeringsbestemmelsene er nå skilt ut som eget dokument.

Ordensreglene var fragmenterte og ikke komplette.



På denne bakgrunn var det behov for en total gjennomgang og utarbeidelse av et nytt komplett regelverk for sameiet. Det nye regelverket består av nye vedtekter, nye husordensregler og garasje- og parkeringsbestemmelser som formelt sett er en del av husordensreglene. Innholdet i de gamle vedtektene og ordensreglene er ivaretatt og innarbeidet i det nye regelverket.

Styret er av den oppfatning at det nye regelverket fremstår som oversiktlig og komplett og lettere å finne frem i selv om det har vokst i omfang på grunn av behovet for å ta inn de viktigste nye bestemmelsene i eierseksjonsloven.

Hensikten har også vært at nåværende og fremtidige seksjonseiere skal finne svar på sine spørsmål ved å slå opp i sameiets regelverk.

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at årsmøtet vedtar utkast til nye vedtekter.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar utkast til nye vedtekter.

### **Vedlegg**

2. VEDTEKTER for Utsikten 1.pdf

Sak 7

## **Nye husordensregler for sameiet Utsikten 1**

### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Se sak A

### **Styrets innstilling**

Styret foreslår at årsmøtet vedtar utkast til nye husordensregler.

### **Forslag til vedtak**

Årsmøtet vedtar utkast til nye husordensregler.

### **Vedlegg**

3. Husordensregler.pdf



Sak 8

## Nye garasje- og parkeringsbestemmelser for sameiet Utsikten 1

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Se sak A

### Styrets innstilling

Styret foreslår at årsmøtet vedtar utkast til nye garasje- og parkeringsbestemmelser.

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar utkast til nye garasje- og parkeringsbestemmelser.

### Vedlegg

4. Garasje- og parkeringsbestemmelser 2023.pdf

Sak 9

## Utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet

### Forslag fremmet av:

Jessica Hedenberg

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg og min familie bor i 22A. Vi har under høsten/vinteren følt at det trekker fra vinduene og balkongdør. Dette tenker vi kommer av at vinduene er fra 94/95 og kan trenges og byttes ut siden de fleste vinduer har en levetid på ca 20-30 år.

Mulig at også flere her i sameiet som har samme tanker om å skifte ut vinduene.

Siden det er viktig at vinduene og døren følger en viss form for design utseendemessig har vi to forslag:

Løsning1: De husholdningene som ønsker kan gå sammen og mulig få en bra pris på vinduer og montasje.

Løsning 2: At sameiet tar et felles lån for dette og deler det på de husholdningene som ønsker utbedringen i form av en liten økning i fellesutgiftene.

Med vennlig hilsen



Jessica Hedenberg

## **Styrets behandling av forslaget:**

Etter sameiets vedtekter er det seksjonseier som har ansvar for vedlikehold av vinduer og balkongdører. Forslagsstiller foreslår to alternative løsninger.

Løsning 1 er at de seksjonseierne som har behov for å skifte ut vinduer evt balkongdør, går sammen om utskiftingen for å få en best mulig pris.

Styret har ingen kommentar til dette utover at utseende på de valgte vinduene/dørene skal godkjennes av styret slik at vedtektenes krav til enhetlig standard og utseende ivaretas, jf vedtektenes pkt 5.1, 3.ledd punkt i). Dette blander ikke styret seg inn i før det kommer til standard og utseende.

Forslagsstillers løsning 2 innebærer at det på årsmøtet fattes vedtak om at sameiet tar et felles lån for dette og deler det på de husholdningene som ønsker utbedringen i form av en liten økning i fellesutgiftene.

Styrets vurdering av løsning 2 er at da man ikke har noen oversikt over hvor mange seksjoner som har behov for utskifting av vinduer og balkongdører, vil det ikke være riktig å fatte et slikt vedtak nå uten en forutgående kartlegging og plan. Dette er også i tråd med vedtektenes bestemmelser at denne typen bygningsmessige arbeider skal iværksettes etter en samlet plan, jf vedtektenes pkt 5.3.

## **Styrets innstilling**

Årsmøtet støtter ikke forslagsstillers løsning 2 om at sameiet foretar felles innkjøp av vinduer og balkongdører.

Årsmøtet har ingen bemerkning til løsning 1. Sameiet stiller Vibbo til disposisjon for den/de seksjonseiere som ønsker å ta initiativ til felles innkjøp.

## **Forslag til vedtak**

Årsmøtet støtter ikke forslagsstillers løsning 2 om at sameiet foretar felles innkjøp av vinduer og balkongdører. Årsmøtet har ingen bemerkning til løsning 1. Sameiet stiller Vibbo til disposisjon for den/de seksjonseiere som ønsker å ta initiativ til felles innkjøp.



Sak 10

## Kartlegging av sameiets bygningsmasse

### Forslag fremmet av:

Willy Johnsen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei.

Ønsker å sende inn et forslag.

Kjøpte bolig før det ble oppført, det var i 1996.

Etter det har det aldri vært noen gjennomgang av tilstanden på husene.

Det er på høy tid at det blir gjort en skikkelig sjekk av tak, panel, takrenner og innganger i andre etg.

Det burde også legges en plan for fremtiden for utskiftning av de tingene da de har begrenset levetid.

Willy Johnsen

### Styrets behandling av forslaget:

Styret vil opplyse at det finnes en vedlikeholdsrapport for sameiet fra desember 2016 hvor tilstanden på bygningsmassen er vurdert med forslag til tiltak. Flere av disse tiltakene har blitt gjennomført i årene etter rapporten ble fremlagt.

Styret foreslår at styret i løpet av 2023 går igjennom vedlikeholdsrapporten og vurderer behovet for ytterligere kartlegging.

### Styrets innstilling

Styret vil løpet av 2023 gå igjennom vedlikeholdsrapporten av desember 2016 og vurdere behovet for ytterligere kartlegging.

### Forslag til vedtak

Styret vil løpet av 2023 gå igjennom vedlikeholdsrapporten av desember 2016 og vurdere behovet for ytterligere kartlegging.



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Olav Toft

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Line-Cecilie Johnsen
- Morten Horgen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kenneth Wauer
- Per Birger Eriksen

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité :

- Elisabeth Angel Olsen
- Lisbeth Øyen Hejtmanek



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Hans-Olav Toff	Håkons Vei 10
Styremedlem	Morten Horgen	Kvartsvegen 18 C
Styremedlem	Lasse Lund	Kvartsvegen 5 B
Styremedlem	Pål Svare	Kvartsvegen 7 B
Styremedlem	Kenneth Wauer	Kvartsvegen 8 A
Varamedlem	Per Birger Eriksen	Kvartsvegen 3 B

#### Valgkomiteen

Lisbeth Øyen Hejtmanek	Kvartsvegen 16 B
Elisabeth Angel Olsen	Kvartsvegen 16 A
Kenneth Wauer	Kvartsvegen 8 A

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [utsikten1@styrerommet.no](mailto:utsikten1@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

#### 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.

### Generelle opplysninger om Sameiet Utsikten 1

Sameiet består av 38 seksjoner.

Sameiet Utsikten 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 976854047, og ligger i RÆLINGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

103      564

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

Sameiet Utsikten 1 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.



## **Styrets arbeid**

Styret har avholdt 6 møter (inkl konstituerende møte) og behandlet 29 saker. Styret har distribuert 11 infoskriv på Vibbo i 2022. Disse infoskrivene er både sendt på mail og SMS, avhengig av viktighetsgrad og hvor mye informasjonen har hastet. Vibbo har tatt over som den sentrale informasjonskanalen fra styret til seksjonseierne.

Styret har håndtert løpende henvendelser fra beboere av ulike slag. Det har vært en del henvendelser knyttet til forsikring, parkering, vanninntrengning mv.

## **Ekstern styreleder**

I forkant av årsmøtet 2021 ble Hans-Olav Toft kontaktet og forespurt om han kunne påta seg vervet som styreleder i boligselskapet. Toft samtykket til dette. Årsmøtet 2021 valgte Toft som styreleder for 2 år. Styreleder er på valg på dette årsmøtet.

## **Kontrakter**

Sameiet har kontrakt på snøbrøyting. Denne ble reforhandlet og fornyet i 2022. Kontrakten med tidligere vaktmester ble avsluttet sommeren 2021 da sameiet ikke var helt fornøyd med leverte tjenester. Det er inngått avtale med ny vaktmester. Komplett Drift er engasjert som vaktmester for sameiet.

Styret er av den oppfatning at ny vaktmester leverer gode tjenester.

Styret reforhandlet i 2021 kollektivavtalen med Telia/GET. Den forbedrede avtalen omfatter både TV og internett. Dette medfører at seksjonseiere, som har Telia internett, har det inkludert i felleskostnadene.

## **Utbedring og vedlikehold**

### **Fremtidige arbeider**

Det har vært et par mindre lekkasjer i 2022. Takene er gamle og ikke optimalt opparbeidet. På noe sikt bør det nok vurderes om man bør bytte tak for å unngå altfor mange tilfelle hvor tak må lappes på.

## **Samarbeidsforholdene i styret**

Samarbeidet i styret har gått fint gjennom året. Alle styremedlemmene tar ansvar og deltar i styremøtene som har vært gjennomført som nettmøter etter nedstengningen. Jon Olsen flyttet fra sameiet 1. juli 2022. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte 24.06.22 hvor varamedlemmene Lasse Lund og Pål Svare ble valgt som faste medlemmer av styret for en periode på to år.

## **Garasjelaget**

Garasjelaget består av 20 garasjer. Garasjene er privat eid av 20 av sameiets seksjonseiere. Det utarbeides et eget regnskap for kostnader og inntekter. For enkelhets



skyld er det Obos som forretningsfører som fakturerer og forestår betalingen av kostnadene tilknyttet garasjene.

Alle inntekter og kostnader blir satt inn på/belastet over sameiets konto. Det vil derfor til enhver tid være et økonomisk mellomværende mellom garasjelaget og sameiet. Dette mellomværende går de fleste år i garasjelagets favør. Pr 31.12.2022 har garasjelaget kr 42.870,42 til gode fra sameiet. Dette beløpet er ment brukt til fremtidig vedlikehold.



## 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

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet 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 897 215.

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 RÆLINGEN kommune

#### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. 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 dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

#### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Utsikten 1.

#### Lån

Sameiet Utsikten 1 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

#### 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 10 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Utsikten 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Utsikten 1 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](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 7772 Årsrapport 2023.pdf



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, 9. februar 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



**7772 - SAMEIET UTSIKTEN 1**  
**ORG.NR. 976 854 047, KUNDENR. 7772**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2 023
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 126 364	1 094 200	1 126 000	1 235 000
Andre inntekter	3	5 242	5 379	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>1 131 606</b>	<b>1 099 579</b>	<b>1 126 000</b>	<b>1 235 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 036	-15 158	-19 035	-20 000
Styrehonorar	5	-135 000	-107 500	-135 000	-135 000
Revisjonshonorar	6	-7 500	-5 250	-10 000	-10 900
Forretningsførerhonorar		-78 278	-71 798	-77 121	-84 000
Konsulenthonorar	7	-2 640	-8 895	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-151 818	-416 697	-331 000	-251 000
Forsikringer		-109 339	-95 073	-92 000	-110 000
Energi/fyring		93	-15 721	-60 000	-9 800
TV-anlegg/bredbånd		-197 959	-181 177	-182 400	-205 000
Andre driftskostnader	9	-175 315	-50 647	-75 500	-186 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-876 792</b>	<b>-967 914</b>	<b>-987 056</b>	<b>-1 017 200</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>254 814</b>	<b>131 665</b>	<b>138 944</b>	<b>217 800</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	1 704	398	0	0
Finanskostnader	11	-51 457	-46 618	-42 000	-52 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-49 753</b>	<b>-46 220</b>	<b>-42 000</b>	<b>-52 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>205 061</b>	<b>85 445</b>	<b>96 944</b>	<b>165 800</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		205 061	85 445		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		2 604	4 835
Kundefordringer		2 828	0
Forskuddsbetalte kostnader		70 113	59 864
Andre kortsiktige fordringer		0	474
Driftskonto OBOS-banken		849 361	843 364
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	21 850
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>924 906</b>	<b>930 387</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>924 906</b>	<b>930 387</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-84 703	-289 764
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-84 703</b>	<b>-289 764</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	981 919	1 178 113
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>981 919</b>	<b>1 178 113</b>
<hr/>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 924	7 607
Leverandørgjeld		13 613	5 639
Annen kortsiktig gjeld	14	2 828	0
Skyldige offentlige avgifter		0	28 548
Påløpte renter		326	245
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>27 691</b>	<b>42 038</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>924 906</b>	<b>930 387</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.02.2023,  
STYRET I SAMEIET UTSIKTEN 1

Hans-Olav Toft/s/

Morten Horgen/s/

Lasse Lund/s/

Pål Svare/s/

Kenneth Wauer/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**

Parkeringsleie	20 400
Garasjeleie	25 700
Felleskostnader	1 080 264
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 126 364</b>

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

Strøm garasje	5 242
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>5 242</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-19 036
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 036</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 135 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 500.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 640
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 640</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-34 401
Drift/vedlikehold elektro	-22 441
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-8 306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-76 670
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-151 818</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-105 441
Snørydding	-66 330
Andre fremmede tjenester	-945
Bank- og kortgebyr	-2 599
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175 315</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 380
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	324
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 704</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter/gebyr lån	-51 457
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-51 457</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2017	-3 000 000
Nedbetalt tidligere	1 821 887
Nedbetalt i år	196 194
	<b>-981 919</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-981 919</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Viderefakturerte fakturaer	-2 828
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-2 828</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 15314053. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



## VEDTEKTER FOR SAMEIET UTSIKTEN 1

Vedtatt på årsmøte  
den.....  
i medhold av lov om eierseksjoner  
16. juni 2017 nr. 65

### Innhold

1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL .....	3
2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE .....	3
2.1. Bebyggelsen og tomten .....	3
2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner.....	3
2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett.....	3
2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal.....	3
2.5. Elbil-lading.....	4
2.6. Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne .....	4
2.7. Dyrehold .....	4
2.8. Rett til korttidsutleie .....	4
3. FELLESKOSTNADER.....	4
4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER.....	4
4.1. Panterett.....	4
5. VEDLIKEHOLD.....	5
5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.....	5
5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m. ....	6
5.3. Bygningsmessige arbeider .....	7
6. MISLIGHOLD .....	7
6.1. Pålegg om salg av seksjonen.....	7
6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse) .....	7
7. ÅRSMØTET .....	8
7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern .....	8
7.2. Ordinært årsmøte.....	8
7.3. Ekstraordinært årsmøte .....	8
7.4. Innkalling til årsmøte .....	8
7.5. Saker årsmøtet skal behandle .....	9
7.6. Saker årsmøtet kan behandle.....	9



7.7.	Hvem som kan delta på årsmøtet.....	9
7.8.	Ledelse av årsmøtet.....	9
7.9.	Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet. ....	9
7.10.	Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak .....	10
7.11.	Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere .....	10
7.12.	Inhabilitet .....	10
7.13.	Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet .....	11
7.14.	Protokoll fra årsmøtet .....	11
8.	STYRET.....	11
8.1.	Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning .....	11
8.2.	Valg av styret, tjenestetid og vederlag .....	11
8.3.	Styremøter.....	11
8.4.	Styrets oppgaver.....	12
8.5.	Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.....	12
8.6.	Inhabilitet .....	12
8.7.	Styrets representasjonsadgang og ansvar .....	12
8.8.	Valgkomite.....	12
9.	FORRETNINGSFØRER.....	12
9.1.	Ansettelse eller engasjement av forretningsfører .....	12
9.2.	Inhabilitet .....	13
10.	REGNSKAP OG REVISJON .....	13
10.1.	Plikt til å føre regnskap .....	13
10.2.	Revisor .....	13
11.	FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER .....	13



## 1. NAVN, OPPRETTELSE OG FORMÅL

Sameiets navn er Utsikten 1 og ligger i Rælingen kommune. Sameiet ble stiftet 13.10.1994 og har forretningskontor i Oslo kommune.

Sameiet består av 38 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta eiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

## 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie, med de unntak som følger av eierseksjonsloven § 23.

### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet.

Hver seksjonseier får skjøte på sin seksjon, bruksenhet med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

### 2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

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

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner, jfr. ordensreglene. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere blir unødig eller urimelig hindret i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal forelegges styret for godkjenning.

Alle utearealer er fellesareal. Likevel regnes det umiddelbare areal utenfor første etasjes seksjoner, som opparbeides og vedlikeholdes av den enkelte



seksjonsinnehaver, som ideelt areal bruksrettslig betraktet i forhold til den enkelte seksjon. Dette arealet må stå i rimelig forhold til seksjonens størrelse og må ikke beskjære fellesarealene i vesentlig grad.

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

## 2.5 Elbil-lading

Sameiet har bekostet felles infrastruktur for lading av elbil. Dette innebærer at den enkelte seksjonseier ved anskaffelse av elbil er forpliktet til å nyttiggjøre seg denne felles infrastrukturen. Ladeboks kan enten kjøpes eller leies på de til enhver tid gjeldende vilkår. Unntatt fra disse bestemmelse er de seksjonseierne som allerede hadde montert ladeboks før den felles infrastrukturen ble satt opp.

## 2.6 Tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne

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

## 2.7 Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige seksjonseierne eller andre brukere av sameiets eiendom.

## 2.8 Rett til korttidsutleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

## 3. FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene skal fordeles likt mellom eierne. For betaling av felleskostnadene gjelder samme regler for mislighold som for husleiebetaling ifølge Husleieloven. Styret fastsetter på bakgrunn av budsjett den månedlige innbetalingen til dekning av felleskostnadene.

## 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

### 4.1 Panterett

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.



## 5. VEDLIKEHOLD

### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

Ansvar for innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører inn under seksjonen, påhviler fullt ut den enkelte sameier for egen regning.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar, blandebatterier 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, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring fra og med boligseksjonens sikringskap
- i) vinduer, balkongdører og ytterdører. Ved evt utskiftninger må lik standard og utseende tilstrebes, og godkjennes av styret
- j) innvendig ventilasjonsanlegg og rør fra dette fram til utvendig ventil er også hver enkelt seksjonseiers ansvar
- k) for vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen
- l) Selvoppførte takrenner under balkonger

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger er sameiets ansvar. Vedlikehold av plattning/terrassebord ved inngangsparti/dør til boenheten, er seksjonseiers ansvar. Ved manglende indre og ytre vedlikehold hos seksjonseier, kan styret etter tre måneders varsel la dette utføres for seksjonseiers regning.

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



Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskiftning, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes, skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto, betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.

De seksjoner som har fått tildelt ideell andel av fellesareal for eksklusiv bruk, jf pkt 2.4.3. ledd, plikter å vedlikeholde dette fellesarealet.

## **5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

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



Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. 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.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

### 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, varmepumpe og parabol, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående søknad og godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektene og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes. Hvis det søkes om endringer som i vesentlig grad har betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved oppsett av installasjoner uten styrets godkjenning, kan dette bes fjernet med en tre ukers skriftlig frist. Hvis dette ikke overholdes, vil styret kunne forlange fjerning på seksjonseiers regning.

Utgifter til vedlikehold av fellesarealer vurderes fortløpende, og skal dekkes av alle seksjonseierne. Enten med øking av de månedlige felleskostnader eller som et engangsbeløp.

## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens bruker, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdsloven kapittel



13, jf. eierseksjonsloven § 39. Som vesentlig mislighold regnes gjentatte brudd på bestemmelsene i vedtektene og husordensreglene.

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.



## 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) fastsette styrets honorar

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

## 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen.

## 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

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

## 7.8. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

## 7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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



- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) samtykke til sammenslåing av sameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- g) ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning (hyblifisering)
- h) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

#### 7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

#### 7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

#### 7.12. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet



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

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

#### **7.13. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

#### **7.14. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

### **8. STYRET**

#### **8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2-4 andre medlemmer. I tillegg skal styret ha to varamedlemmer. Styret velger selv sin egen sammensetning og arbeidsform. Det kan velges en ekstern styreleder.

#### **8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag**

Styreleder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og de øvrige styremedlemmer er to år. To av styremedlemmene er på valg det ene året og to er på valg det andre året (når styret har 4 styremedlemmer i tillegg til styreleder). Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges. Varamedlemmene velges for ett år.

Årsmøtet skal fastsette vederlag til styret.

#### **8.3. Styremøter**

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

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



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.

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

#### **8.4. Styrets oppgaver**

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

#### **8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.**

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

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

#### **8.6. Inhabilitet**

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

#### **8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar**

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap tegner sameiets navn. Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

#### **8.8. Valgkomite**

Årsmøtet velger valgkomite med to medlemmer for ett år. Valgkomiteen skal forberede valgene på årsmøtet. Valgkomiteen kan gjenvelges.

### **9. FORRETNINGSFØRER**

#### **9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.



Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

## 9.2. Inhabilitet

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

## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2. Revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Dersom sameiet har statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av sameiets vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



**HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET UTSIKTEN 1 – forslag til årsmøtet 02.03.2023**

Innhold

1. Formål.....	2
2. Generelle bestemmelser .....	2
3. Ro og orden .....	2
4. Bestemmelser for uteområdene i sameiet .....	3
5. Dyrehold .....	3
6. Ferdsel på sameiets veier .....	3
7. Parkering.....	3



## 1. Formål

Husordensreglene skal bidra til god trivsel og regulere ulike forhold mellom beboere samt bidra til å skape et godt bomiljø, hvor alle kan trives og føle seg trygge. Husordensreglene supplerer sameiets vedtekter. Husordensreglene består av dette regelsett og garasje- og parkeringsbestemmelser for sameiet Utsikten 1. Garasje- og parkeringsbestemmelsene fremgår av et eget dokument.

## 2. Generelle bestemmelser

2.1. Husordensreglene er en del av seksjonseierens kontrakt. Alle beboere i sameiet Utsikten 1 plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

2.2. Styret kan unntaksvis og i helt nødvendige situasjoner gjøre endringer i husordensreglene når dette anses nødvendig. Dette gjøres ved hjelp av informasjonsskriv til seksjonseierne på Vibbo. Endringene skal legges frem til godkjenning på første ordinære årsmøte.

2.3. Seksjonseierne er erstatningspliktige for skader som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at gjeldende regler blir overholdt av seksjonseiers husstand, fremleietaker eller andre personer som de gir adgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig.

2.4. Sameiet har bygningsforsikring. Styret avgjør hvilket selskap som skal benyttes. Ved skade som omfattes av sameiets forsikring, er det en egenandel. Forsikringskader skal meldes omgående til styret. Styret melder skaden videre til forsikringsselskap.

2.5. Sameiets vaktmestertjeneste administreres av styret.

2.6. Henvendelser til styret foretas skriftlig dersom det ikke dreier seg om helt akutte hendelser. Henvendelser til styret skal sendes på e-post til [utsikten1@styrommet.no](mailto:utsikten1@styrommet.no) eller via VIBBO.

## 3. Ro og orden

3.1. Hver leieboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet.

Det skal være ro mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00.

På lørdager skal det være ro mellom kl. 23.00 og 08.00. På søndager og helligdager skal det være ro hele dagen.

3.2. Eventuelle musikkøvelser, oppussingsarbeider og annen sjenerende støy tillates ikke på søndager og helligdager, eller på lørdager etter 18.00 og ellers etter 21.00.

3.3. Eventuell musikkundervisning krever tillatelse av styret og samtykke fra de nærmeste naboene.

3.4 Ved større oppussingsarbeider skal de nærmeste naboene varsles.

3.5 Skal større selskaper eller sammenkomster avholdes, må naboer under, over og ved siden av varsles i god tid på forhånd. Det skal tas hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.



## 4. Bestemmelser for uteområdene i sameiet

4.1. Stell av grøntanlegget ivaretas av styret for fellesarealer som ikke er omfattet av seksjonseiernes ideelle andeler. Seksjonseier har ansvar for å vedlikeholde sin ideelle andel av fellesarealene, jfr vedtektenes pkt 2.4.3.ledd jfr pkt 5.1. siste ledd

Seksjonseierne er pliktige til å delta på dugnader som arrangeres av styret.

## 5. Dyrehold

Det er båndtvang på sameiets grunn hele året. Alle hundeeiere skal plukke opp hundens eller hundenes etterlatenskaper på sameiets grunn. Se for øvrig vedtektenes pkt. 2.7.

## 6. Ferdsel på sameiets veier

Seksjonseierne bes utøve aktsomhet og kjøre forsiktig inne i sameiet. Det må tas hensyn til at barn leker.

## 7. Parkering

Se egne garasje- og parkeringsbestemmelser.



## GARASJE – OG PARKERINGSBESTEMMELSER FOR SAMEIET

### UTSIKTEN 1 (disse bestemmelser er en del av husordensreglene)

#### Innhold

1. Garasjene er privat eid .....	2
2. Løpende vedlikehold av garasjene .....	2
3. Regnskap og garasjelagets forhold til sameiet .....	2
4. Omsetning av garasjeplasser ut av sameiet er ikke tillatt .....	2
5. Alle seksjoner disponerer en garasjeplass eller parkeringsplass .....	2
6. Ansvar for snørydding .....	2
7. Uttak til motorvarmer.....	2
8. Parkeringsplassene skal kun benyttes til biler som er i bruk.....	3
9. Ved behov for ekstra parkeringsplass .....	3
10. Framleie av ekstra p-plass er ikke tillatt.....	3
11. Gjesteparkeringen .....	3



## 1. Garasjene er privat eid

De 20 garasjene er privat eid av sine respektive seksjonseiere og utgjør tilsammen et garasjelag. Garasjen følger seksjonen ved salg. Ny eier overtar dermed alle forpliktelser tidligere eier har hatt.

## 2. Løpende vedlikehold av garasjene

De som eier garasje i sameiet Utsikten 1, har selv ansvar for å holde sin garasje oppgradert. Garasjelaget avgjør om vedlikehold skal tas felles eller av hver enkelt garasjeeier.

Hver garasjerekke har en person som har ansvar for enkelt vedlikehold av garasjerekken, slik som skifte av lypærer, kalle inn til dugnad for felles arbeid på garasjene og lignende. Vedlikeholdsansvarlig tar kontakt med styret i sameiet ved behov.

Utvendig overflatebehandling av garasjer (maling/beising) skal gjøres i tråd med gjeldende bestemmelser for alle sameiets bygninger.

## 3. Regnskap og garasjelagets forhold til sameiet

Det utarbeides et eget regnskap for garasjelaget som viser kostnader og inntekter. OBOS, som er sameiets forretningsfører, fakturerer og forestår betalingen av kostnadene tilknyttet garasjene.

Alle inntekter og kostnader blir satt inn på/belastet sameiets konto.

Garasjeeierne betaler inn kr. 100,- pr mnd. sammen med felleskostnader. I tillegg fakturerer OBOS strømforbruket i garasjene. Sameiet betaler strøm og forsikring. Det økonomiske mellomværendet mellom sameiet og garasjelaget fremgår av sameiets årsrapport som legges frem på generalforsamlingen.

## 4. Omsetning av garasjeplasser ut av sameiet er ikke tillatt

Garasjeplass kan ikke selges til noen som ikke er bosatt i sameiet og samtidig er seksjonseier. Å selge til annen seksjonseier, som ikke har garasje er imidlertid mulig. Det er ikke tillatt for en seksjonseier å eie 2 garasjer med mindre samme person eier to seksjoner i sameiet.

## 5. Alle seksjoner disponerer en garasjeplass eller parkeringsplass

Til hver seksjon i sameiet Utsikten 1 er det en parkeringsplass. For de som har garasje, er garasjen seksjonens faste p-plass, da den er bygget på sameiets grunnareal for p-plasser. De som ikke eier garasjer, har utvendig parkeringsplass.

Parkeringsplassene skal merkes på egnet måte. P-plassen følger seksjonen ved videresalg.

## 6. Ansvar for snørydding

Snørydding av p-plassene inngår i fellesutgiftene til sameiet. Dog må de som har parkert biler på dagtid, sørge for at den som brøyter lett kan få ryddet alle p-plassene. Skulle det bli liggende igjen snø omkring en parkert bil, er bileier pliktig å fjerne snøen.

## 7. Uttak til motorvarmer

Benyttes strømkabel fra egen seksjon til motorvarmer, skal det være utvendig



godkjent strømuttak montert på yttervegg. Det skal benyttes godkjent tilførselskabel fra vegguttak og til motorvarmer.

8. Parkeringsplassene skal kun benyttes til biler som er i bruk

Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler eller campingvogner på sameiets p-plasser. Disse vil bli fjernet på eiers bekostning, etter to skriftlige henvendelser om fjerning.

9. Ved behov for ekstra parkeringsplass

Dersom en seksjonseier har behov for ekstra p-plass, søkes det til styret. Fordeling av ekstra parkeringsplass skal kun skje gjennom styret.

Hvis det er ledige p-plasser, tildeles disse etter en ventelisteordning. Hver seksjonseier kan, i tillegg til den plassen som følger seksjonen, leie 1 – en – p-plass, hvis det er p-plasser til leie. Husstander med to biler vil bli prioritert.

10. Framleie av ekstra p-plass er ikke tillatt

Seksjonseiere kan heller ikke overdra ekstra tildelt (leid) p-plass ved salg av seksjon/boenhet, eller til andre seksjonseiere.

11. Gjesteparkeringen

Gjesteparkeringen er forbeholdt gjester. Max tillatt totalvekt for parkering av bilder er 3,5 tonn.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager  
Siste dato for avstemning er

**Selskapsnummer:** 7772 **Selskapsnavn:** Sameiet Utsikten 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

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

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino fra OBOS leder det digitale møtet.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marit Kravec og Eva Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_ *Fortsetter på neste side*



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 135.000.

For

Mot

**Sak 6 Nye vedtekter for sameiet Utsikten 1**

Årsmøtet vedtar utkast til nye vedtekter.

For

Mot

**Sak 7 Nye husordensregler for sameiet Utsikten 1**

Årsmøtet vedtar utkast til nye husordensregler.

For

Mot

**Sak 8 Nye garasje- og parkeringsbestemmelser for sameiet Utsikten 1**

Årsmøtet vedtar utkast til nye garasje- og parkeringsbestemmelser.

For

Mot

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

Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Fortsetter på neste side



**Sak 9 Utskifting av vinduer og balkongdører i sameiet**

Årsmøtet støtter ikke forslagsstillers løsning 2 om at sameiet foretar felles innkjøp av vinduer og balkongdører. Årsmøtet har ingen bemerkning til løsning 1. Sameiet stiller Vibbo til disposisjon for den/de seksjonseiere som ønsker å ta initiativ til felles innkjøp.

- For  
 Mot

**Sak 10 Kartlegging av sameiets bygningsmasse**

Styret vil løpet av 2023 gå igjennom vedlikeholdsrapporten av desember 2016 og vurdere behovet for ytterligere kartlegging.

- For  
 Mot

**Sak 11 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Hans-Olav Toft

**Styremedlem** (2 skal velges)

- Line-Cecilie Johnsen  
 Morten Horgen

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Kenneth Wauer  
 Per Birger Eriksen

**Valgkomité** (2 skal velges)

- Elisabeth Angel Olsen  
 Lisbeth Øyen Hejtmanek

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.