



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 976 752
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 758 268	3 448 809
Sum inntekter		5 758 268	3 448 809
Kostnader			
Lønnskostnad		125 628	114 174
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 968	
Annen driftskostnad		3 649 594	3 259 403
Sum kostnader		3 792 190	3 373 577
Driftsresultat		1 966 077	75 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 173	28 327
Sum finansinntekter		57 173	28 327
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 173	28 327
Resultat før skattekostnad		2 023 250	103 559
Årsresultat		2 023 250	103 559
Totalresultat		2 023 250	103 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 023 250	103 559
Sum overføringer og disponeringer		2 023 250	103 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 019 167	
Sum varige driftsmidler		2 019 167	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 019 167	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 327	
Andre fordringer		136 540	128 022
Sum fordringer		147 867	128 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 208	1 385 620
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 208	1 385 620
Sum omløpsmidler		1 512 074	1 513 643
SUM EIENDELER		3 531 241	1 513 643

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 326 759	1 303 509
Sum opptjent egenkapital		3 326 759	1 303 509
Sum egenkapital		3 326 759	1 303 509
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		164 679	185 518
Skyldige offentlige avgifter		5	
Annen kortsiktig gjeld		39 799	24 616
Sum kortsiktig gjeld		204 483	210 134
Sum gjeld		204 483	210 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 531 241	1 513 643



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 368221

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 976 752
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 15.05.2024



Organisasjonsnr: 918 976 752
HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 758 268	3 448 809
Sum inntekter		5 758 268	3 448 809
Kostnader			
Lønnskostnad		125 628	114 174
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		16 968	
Annen driftskostnad		3 649 594	3 259 403
Sum kostnader		3 792 190	3 373 577
Driftsresultat		1 966 077	75 232
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		57 173	28 327
Sum finansinntekter		57 173	28 327
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		57 173	28 327
Resultat før skattekostnad		2 023 250	103 559
Årsresultat		2 023 250	103 559
Totalresultat		2 023 250	103 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 023 250	103 559
Sum overføringer og disponeringer		2 023 250	103 559



Organisasjonsnr: 918 976 752
HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2 019 167	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 019 167	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		11 327	
Andre fordringer		136 540	128 022
Sum fordringer		147 867	128 022
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 364 208	1 385 620
Sum omløpsmidler		1 512 074	1 513 643
SUM EIENDELER		3 531 241	1 513 643
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	3 326 759	1 303 509
Sum opptjent egenkapital	3 326 759	1 303 509
Sum egenkapital	3 326 759	1 303 509
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld	0	0
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	164 679	185 518
Skyldige offentlige avgifter	5	
Annen kortsiktig gjeld	39 799	24 616
Sum kortsiktig gjeld	204 483	210 134
Sum gjeld	204 483	210 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 531 241	1 513 643



Organisasjonsnr: 918 976 752
HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2936

Høviktunet Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Høviktunet Boligsameie

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

Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, Ramstad skole, bygg B, lille auditorium..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Justering av sameiets vedtekter
7. Justering av sameiets husordensregler
8. Utvidelse av sameiets overvåkingsanlegg
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Høviktunet Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Som møteleder for Årsmøtet 11. april 2024 foreslås styrets leder, Jo-Sigurd Børke.

Forslag til vedtak

Jo-Sigurd Børke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Styrets innstilling

Hver eierseksjon har en stemme. De stemmeberettigede fyller ut registeringsblankett og leverer denne. Innleverte registreringsblanketter godkjennes.

Det er mottatt i alt ____ godkjente registreringsblanketter.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling



Som møtereferent foreslås sameiets forvalter hos OBOS, Stefan Stensrud.

Som protokollvitne foreslås

- seksjonseier Truls Jørgensen, seksjonsnummer 18, leilighet H0101 i nr. 2.
- seksjonseier Ulf Sigurd Larsen, seksjonsnummer 11, leilighet H0303 i nr. 4

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Som protokollvitner ble Truls Jørgensen og Ulf Sigurd Larsen foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Årsmøtet gjennomføres 11. april kl. 18. Innkalling til årsmøtet ble sendt alle seksjonseiere sent i februar og 28. mars. Første informasjon om dette årsmøtet ble skrevet på sameiets Intranettsider på VIBBO.no 28. januar i år.

Styrets innstilling er at møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styrets årsberetning ligger vedlagt. Fra dette årsmøtet er formen på årsberetningen annerledes enn tidligere år.

Sameiet får en større utgiftspost i 2024 som det ikke har vært mulig å budsjettere med, nye kommunikasjonskort i alle 4 heiser. Sameiet fikk melding i januar (2024) om at 2G-nettet legges ned i løpet av 2024. Dette fører til at eksisterende kommunikasjonskort i heisene ikke kan brukes. Uten mulighet til å bruke alarmknappen i heiene,



blir heisene stengt. Leverandøren for vedlikehold av heisene er kontaktet om denne endringen. Til nå har ikke sameiet fått tilbud for nye kommunikasjonkort til heisene.

Styret foreslår at årsmøtet gir fullmakt til å denne utgiften til nye, 4G kommunikasjonkort i heisene over egenkapitalkontoen hvis denne er nødvendig.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen. Styret får fullmakt til å eventuelt dekke utgiften til nye 4G, kommunikasjonkort til heisene over egenkapitalkontoen (sparekontoen) hvis dette er driftsmessig nødvendig.

Vedlegg

1. s.2936 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Justering av sameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene i sameiet er det viktigste dokumentet for alle sameiet. Dokumentet binder alle sameiere.

Vedtektene er også viktig for drift av sameiet.

Årsmøtet har justert sameiets vedtekter 3 ganger tidligere. Først ved årets justeringer er det lagt inn en endringslogg. Endringsloggen viser både teksten i vedtektene var før endring og teksten slik den er vedtatt etter endring.

Styrets innstilling

Endringer av sameiets vedtekter vedtas

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets innstilling til endring av sameiets vedtekter

Vedlegg

2. VEDTEKTER FOR HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE - årsmøtesak 2024.pdf

Sak 7

Justering av sameiets husordensregler

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Husordensreglene vedtas av Årsmøtet. Dette gjøres for å sikre at hele sameiet er delaktig i Husordensreglene.



Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar justerte Husordensregler som er vedlagt denne saken.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar justerte Husordensregler som er vedlagt denne saken.

Vedlegg

3. HUSORDENSREGLER FOR HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE 2024.pdf

Sak 8

Utvidelse av sameiets overvåkingsanlegg

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har hatt videoovervåkingsanlegg montert i U1, U2 og utenfor innkjøringene til disse etasjene siden 2018. I U1 og U2 er det 9 videokameraer. Inkludert de to utvendige kameraene er det i alt 11 videokameraer i anlegget.

I de årene sameiet har eksistert har det vært flere innbrudd/inntrenginger. Ved noen av episodene har blitt stjålet store verdier fra sameieres private boder og sameiet er påført skade for betydelige beløp. Ved andre episoder har skadene vært mindre.

Denne vinteren var det igjen en episode med inntrenging og ødeleggelse av sameiets verdier. 7 - 8 private boder fikk sine hengelåser klippet over. Det ble stjålet svært dyr fritidsutstyr fra en bod og andre dyre gjenstander fra et par andre boder. I de resterende bodene som ble brutt opp ble det rotet veldig mye.

Sameiet fikk ødelagt 3 ståldører. Disse tre ståldørene er kostnadskreven å erstatte. En dør koster mellom kr. 50 000 og kr. 75 000 å skifte. I tillegg ble en del mindre skader. Skadene er godkjent som forsikringsskader fra sameiets forsikringsselskap. DE som var in anlegget var inne i alle fire blokkene og alle fellesbodene. De har gått inn hoveddøren alle steder og ikke vært inne i U1 eller U2.

I U2 så sameiet veldig tydelig at video overvåkingskameraene har stor funksjon i å avskrekke og begrense skader. DE som var inne i anlegget åpnet døren fra fellesboden i -2 i nr. 8 og ut i U2. Med det samme de så overvåkingskameraet, ble døren slengt igjen og ingen av garasjeetasjene ble senere "besøkt".

Styret foreslår å utvide videoovervåkingsanlegget til også å omfatte inngangspartiene i hver blokk. De vi god dekning på inntil 6 til 8 meter fra videokameraene som brukes av den type profesjonelle overvåkingsanlegg som er aktuelt for sameiet, har en god dekning på inntil 6 til 8 meter, men utover dekningsområdet kan ikke overvåkingsfilmene vise noen aktiviteter. F.eks. kan ikke et kamera montert i inngangspartiet i nr. 6 vise noen aktivitet utenfor, eller på terrassene i nr. 4.

Utvidelse av overvåkingsanlegget har positive sider for hele sameiet:

- Tryggheten øker
- Erfaring tilsier at uønskede hendelser går ned og mange steder blir borte
- Godt beskyttede områder kan gi nedsatt forsikringspremie for sameiets forsikring



De som ønsker mer informasjon om denne saken kan lese det Datatilsynet skriver på sine nettsider:
Kameraovervåking - hva er lov? | Datatilsynet'

OBOS har en artikkel om videoovervåkingsanlegg: Er det lov med kameraovervåking? | OBOS

ForbrukerNorge (kommersiell side) har også en artikkel som er lesverdig: Regler for kameraovervåking i sameier og borettslag - ForbrukerNorge

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å gi sameiets styre fullmakt til å utvide videoovervåkingsanlegget til også å omfatte alle fire hovedinngangene, en hovedinngang til hver blokk.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar styrets innstilling: Årsmøtet vedtar å gi sameiets styre fullmakt til å utvide videoovervåkingsanlegget til også å omfatte alle fire hovedinngangene, en hovedinngang til hver blokk.

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Styrets innstilling

Driftsåret 2023 var et godt med arbeidskrevende driftsår. Den saken som tok mye arbeidsinnsats var sameiets investering i solcelleanlegg. Det er grunn til at den som deltok mest i dette arbeidet også for et mindre påskønnelse for det arbeidet som ble lagt ned. Det er grunnen til at styregodtgjøringen foreslås litt høyere denne gangen enn tidligere år.

Styret foreslår at styregodtgjøringen for 2023 settes til kr. 140 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 140 000

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet velger tillitsvalgte. For å hindre at alle i styret velges neste år, stiller styrets leder Jo-Sigurd Børke og styremedlem Sverre Norgren sine plasser til valg etter et års tjenestetid siden sist gang vi ble valgt. Styremedlem Nora Såghus har selv bedt om å erstattet av nytt styremedlem etter et års tjenestetid. Varamedlem Marit Myrmæls plass er på ordinært valg.

Innstilling

Styret innstiller på at valgkomiteens innstillings følges slik at følgende velges

Styrets leder - Jo-Sigurd Børke (gjenvelges)



Styremedlem - Sverre Norgren (gjenvelges)

Styremedlem Emelie Sofia Westerup (nyvalgt medlem)

Varamedlem Marit Myrmæl (gjenvelges)

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jo-Sigurd Børke

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emelie Sofia Westerup
- Sverre Norgren

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Marit Myrmæl

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling Bærum.11.mars 2024 (1).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jo-Sigurd Børke	Kokkerudlia 6 A
Styremedlem	Katarina Hjemdal	Kokkerudlia 4 A
Styremedlem	Ole Rolf Lied	Kokkerudlia 2 A
Styremedlem	Sverre Norgren	Kokkerudlia 6 A
Styremedlem	Nora Såghus	Kokkerudlia 6 A
Varamedlem	Muamer Halilovic	Kokkerudlia 8 A
Varamedlem	Marit Myrmæl	Kokkerudlia 4 A

Valgkomiteen

Turid Marie Haug	Kokkerudlia 8 A
Per Iversen	Kokkerudlia 6 C

Generelle opplysninger om Høviktunet Boligsameie

Sameiet består av 67 seksjoner.

Høviktunet Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918976752, og ligger i BÆRUM kommune

Gårds- og bruksnummer:

10 241

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

Høviktunet Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

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.

Styrets arbeid

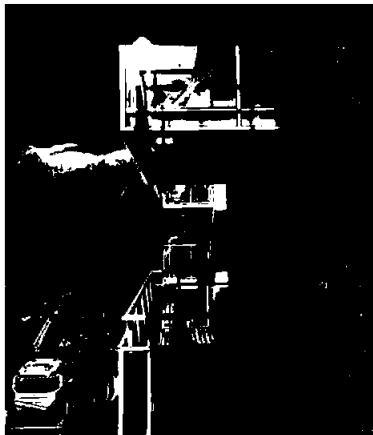
2023 ble også et aktivt år for sameiets styre. Styret har hatt 10 styremøter, 6 møter første halvår og 4 møter høsten 2023. Antall møter har sammenheng med etablering og bygging av solcelleanlegget å gjøre

De løpende arbeidsoppgavene som styret ivaretar er delt slik at hvert enkelt styremedlem har sine hovedansvarsområder.

Styrets leder har overordnet ansvar og deltar i de fleste løpende aktivitetene i tillegg til å forberede styresaker og lede styrets møter. Hovedansvarsområdene er fordelt slik:

- ✓ Nora Såghus: Daglig drift og oppfølging av Fellesstuen
- ✓ Katarine Hjemdal: Oppfølging av uteanlegget (sommer og vinter) og leverandør gartnertjenester fra Grønt og Rent AS
- ✓ Ole Lied: Økonomioppfølging, solcelleanlegget
- ✓ Sverre Norgren: Garasjeanlegget, nøkkelbrikkene til hele sameiet, overvåkingsanlegget og andre praktiske og tekniske forhold.
- ✓ Marit Myrmæl: Ulike aktiviteter

Av de viktigste sakene som styret har arbeidet med oppsummeres:



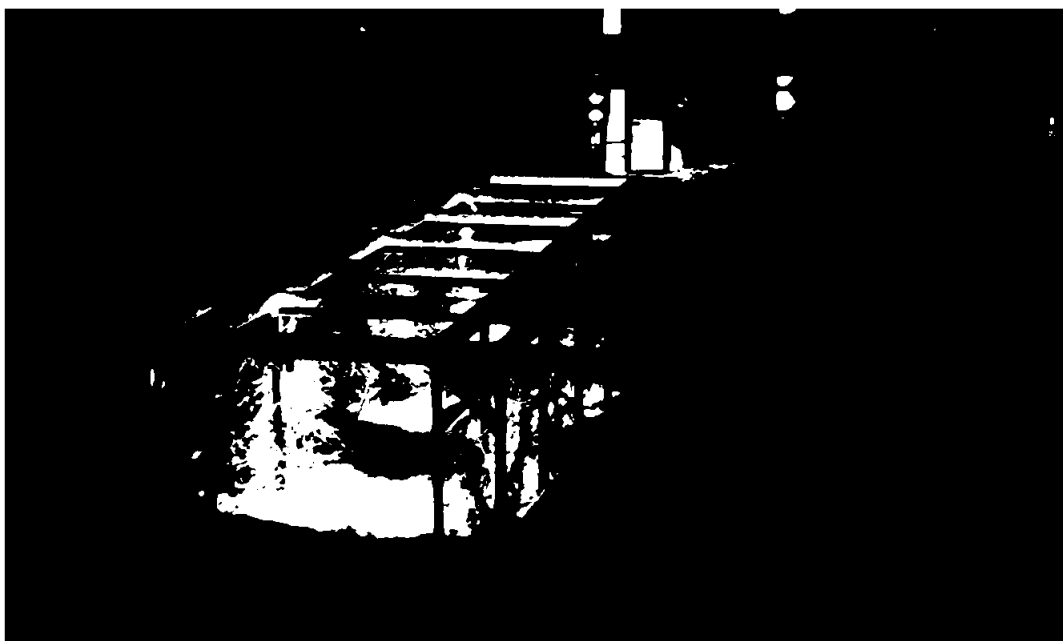
Figur 1 - foto Ulf Sigurd Larsen

- Bygging og etablering av solcelleanlegget
- Vår 2023 ble brukt til informasjon til sameiere og forberedelser til kapitalinnkreving
- Forsommer ble alle sameiere besøkt og avtale om kapitalinnkreving ble gjort. I tillegg ble hovedinntaksskapet for strøm i sameiet bygget om. Sameiet fikk deretter en strømmåler og ikke som tidligere to. Dette har gjort at egenprodusert strøm kan brukes i hele fellesanlegget i sameiet. I tillegg ble det gjennomført en omfattende taksjekk av alle 4 tak
- Tidlig høst forverrelser til byggingen av solcelleanlegget. Avklaringer måtte gjøres og sameiet måtte forberedes på de aktivitetene som skulle gjennomføres.
- Fra september startet byggingen av anlegget ble slutført siste uke i oktober og egenproduksjon av strøm startet. Første uke i november ble de siste detaljene gjort ferdig.



- Løpende oppmerksomhet av alle driftsoppgaver i sameiet herunder økonomioppfølging.
- Maling av mellomgangene inn i blokkene nr. 4, 6 og 8 fra både U1 og U1. Maling av veggene i -1 i nr. 4 og i samme blokk i 4. etasje
- Felleskostnadene
 - Styrets mål om at økningen av felleskostnadene ikke skal overstige KPI, konsumprisindeksen, det enkelte år. Dette målet har styret holdt siden innflyttingen i sameiet. I 2021, 2022 og 2023 har utviklingen av KPI vært ekstraordinært høy. Den generelle prisveksten for bygg og anlegg har vært høyere enn generell KPI. Likevel har husleieøkningen vært moderat. I grafen under vises veksten i den samlede husleien for en leilighet med en garasje plass i forhold til KPI for samme periode.
 - Fra 2022 til 2023 ble felleskostnadene holdt nede fordi styret reforhandlet enkelte leverandøravtaler og forskutterte de kommende innsparingene som etableringen av solcelleanlegget ville gi.
 - Fra 2023 til 2024 har felleskostnadene for alle sameiere gått ned, igjennomsnitt ca 2 %, mens KPI for bygg og anlegg var på 5,9 %
- Styret har hatt betydelig oppmerksomhet mot å fastsette riktig nivå for driftsutgiftene av garasjeanlegget gjennom flere år. Sameiet har et omfattende og til dels komplisert garasjeanlegg som er ressurskrevende å drifte. Fordi 31 av 109 garasjeplasser eies av privatpersoner som ikke er sameiere, er det viktig at garasjedriften dekkes av hver enkelt eier av garasjeplassene. Nivået for garasjedriften ble fastsatt av styret til kr. 602 for 2024.
- Etableringen av vannanlegget har vært positivt. Alle bed rundt pergolaen og ved siden av trappen fra tunet og ned til gejsteparkeringsplassene ved U1 har fått jevn vanntilførsel, 2 timer annen hver natt hele sommeren. Fordi også hekkene foran nr. 4 og nr. 8 trenger jevnlig vanntilførsel for ikke å tørke ut, utvides vannanlegget i 2024 til også å dekke disse hekkene.
- Stien ved sydsiden av nr. 6 er rehabilitert og det ble bygget skikkelig kantskille med nedgravde sten blokker på sameiets side.
- Sameiet har gjennomført vår- og høstdugnader.
- En sameier tok initiativ til pergolafest. Denne ble gjennomført i juni med godt oppmøte. Været var fint og med litt aktiviteter tilrettelagt for barna, ble det en vellykket kveld.
- Også i 2023 ble det gjennomført en felles treff ved pergolaen med servering av gløgg, pepperkaker og klementiner knyttet til tenning av julegrana. Dette året ble også en minneplakett i staudebedet over Lucia Maria Nagy satt ned.

- Fellesstuen
 - Antall utleiedøgn i Fellesstuen var i 2023, ca. 200 døgn eller >50 %. Dette gode resultatet skyldes at en beboer leide Fellesstuen i 3 måneder våren 2023 og en annen sameier i 2 måneder høsten. Leieprisen er den samme som den har vært siden 2017, kr. 300/døgn.
 - Styret holder sine møter i Fellesstuen. Dette gjelder både ordinære styremøter og spesialmøter (sikkerhet, solcelleanlegg, mv).
 - Leverdøren av solcelleanlegget brukte også Fellesstuen som spiserom, anleggsbrakke i byggeperioden.
 - Noen få sameiere har benyttet Fellesstuen til egne ettermiddagsmøter.



Figur 2 - foto Ulf Sigurd Larsen



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 307 591,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Bærum kommune

Bærum kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 20 % for vann og 20 % for avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Høviktunet Boligsameie.

Lån

Høviktunet Boligsameie har ingen lån.

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 2024.

Budsjettet er basert på ca. 12,9 % reduksjon av felleskostnadene fra 01.01.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 21GJ2-P3MHU-VZALQ-0EW0T-Y6GUH-D5HPK



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 10:18:49 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 21GJ2-P3MHU-VZALQ-OEW0T-Y6GUH-DSHPK

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

16 av 45

s.2936 - Årsrapport.pdf



HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE ORG.NR. 918 976 752, KUNDENR. 2936

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 696 064	2 701 974	3 419 000	2 342 000
Garasjer	10	1 063 633	539 153	392 400	1 033 320
Ladeinntekter EL-bil		0	0	0	42 000
Andre inntekter	3	1 998 571	207 682	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		5 758 268	3 448 809	3 811 400	3 417 320
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 628	-14 174	-14 100	-16 920
Styrehonorar	5	-110 000	-100 000	-100 000	-120 000
Avskrivninger	13	-16 968	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-4 880	-5 741	-10 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-49 961	-48 034	-100 000	-102 861
Konsulenthonorar	7	-3 361	-88 719	-80 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-898 475	-802 620	-1 205 000	-1 480 295
Forsikringer		-106 982	-98 794	-235 000	-236 612
Kommunale avgifter	9	-510 057	-516 716	-612 000	-428 000
Garasjer	10	-1 353 651	-931 004	-392 400	0
Energi/fyring		-92 208	-263 901	-195 000	-144 000
TV-anlegg/bredbånd		-332 856	-320 796	-336 000	-361 000
Andre driftskostnader	11	-297 163	-183 077	-431 500	-435 810
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 792 190	-3 373 577	-3 711 000	-3 356 498
DRIFTSRESULTAT		1 966 077	75 232	100 400	60 822
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	57 173	28 327	1 000	20 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		57 173	28 327	1 000	20 000
ÅRSRESULTAT		2 023 250	103 559	101 400	80 822
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 023 250	103 559		



HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 918 976 752, KUNDENR. 2936
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	2 019 167	0
SUM ANLEGGSMIDLER		2 019 167	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 151	256
Kundefordringer		11 327	0
Forskuddsbetalte kostnader		113 245	127 766
Andre kortsiktige fordringer	14	16 144	0
Driftskonto OBOS-banken		295 774	366 081
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3	0
Sparekonto OBOS-banken		1 068 431	1 019 539
SUM OMLØPSMIDLER		1 512 074	1 513 643
SUM EIENDELER		3 531 241	1 513 643
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 326 759	1 303 509
SUM EGENKAPITAL		3 326 759	1 303 509
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 799	24 616
Leverandørgjeld		164 679	185 518
Skyldige offentlige avgifter	15	5	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		204 483	210 134
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 531 241	1 513 643
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bærum, 13.03.2024
Styret i HøvikTunet Boligsameie

Jo-sigurd Børke /s/

Ole Rolf Lied /s/

Sverre Norgren /s/

Katarina Hjemdal /s/

Nora Såghus /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 362 236
Kabel-TV	167 310
TV	166 518
Parkering	2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 698 464

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-2 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 696 064

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Energikostn. for billadere (juli-des 2022)	11 265
Fellesstue	9 725
Ladeutgifter til el-bil første halvår 2023	11 139
Skadeoppgjør Gjensidige	50 000
Kapitalinnkreving solcelleprosjekt	1 896 943
Utleie	19 500



SUM ANDRE INNTEKTER	1 998 571
----------------------------	------------------

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Fri bil, tlf etc.	-104
Arbeidsgiveravgift	-15 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-15 628

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 2022/2023, og er på kr 110 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 880.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 361
SUM KONSULENTHONORAR	-3 361

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-243 135
Drift/vedlikehold VVS	-3 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-408 752
Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 212
Drift/vedlikehold brannsikring	-76 408
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-56 950
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 749
Kostnader dugnader	-2 644
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-898 475

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-341 481
Renovasjonsavgift	-168 576
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-510 057

**NOTE: 10****GARASJER****INNETEKTER GARASJER**

Leieinntekter	1 063 633
SUM INNETEKTER GARASJER	1 063 633

KOSTNADER GARASJER

Snørydding/gresslipping	-49 109
Kontingenter	-1 700
Elektrisk energi	-193 241
Skadedyrab./soppkontroll	-5 854
Vaktmestertjenester	-67 205
Vakthold	-24 858
Revisjon	-4 880
Juridisk bistand	-2 906
Bank og kortgebyr	-1 665
Administrasjon	-22 395
Diverse kostnader	-19 671
Forsikring	-106 982
Konsulent tjenester	-49 961
Vask/Rengjøring	-66 427
Vedlikehold	-736 798
SUM KOSTNADER GARASJER	-1 353 651

SUM GARASJER	-290 018
---------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 841
Driftsmateriell	-2 050
Vaktmestertjenester	-67 205
Vakthold	-24 858
Renhold ved firmaer	-114 650
Snørydding	-49 109
Andre fremmede tjenester	-1 447
Andre kontorkostnader	-18 656
Bilgodtgjørelse	-371
Kontingenter	-1 700
Bank- og kortgebyr	-1 665
Velferds kostnader	-7 613
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-297 163

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 466
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 915
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	376
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 977
Andre renteinntekter	1 439
SUM FINANSINTEKTER	57 173

NOTE: 13**VARIGE DRIFTSMIDLER****Solcelleanlegg**

Tilgang 2023	2 036 135
Avskrevet i år	-16 968
	2 019 167
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2 019 167

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER **-16 968**

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	16 144
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	16 144

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-3
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-5



Annenn informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86507552. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



VEDTEKTER FOR HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Med forslag til endringer 2024

Disse vedtekter erstatter tidligere vedtekter vedtatt på konstituerende møte 03.04.2017. Endret 27. februar 2019, 3. mars 2020. 05. mai 2022 og 11. april 2024.

1. Eierseksjonssameiet

Sameiets navn er Høviktunet boligsameie

Sameiet består av eiendommen gnr 10 bnr 241 i Bærum kommune. Sameiets organisasjonsnummer er 918 976 752.

Sameiet består av 66 boligseksjoner og 1 næringsseksjon nr. 67 som består av 109 garasjeplasser i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 24.10.2016, og reseksjonering 14.06.2017.

Hoveddel, tilleggsdel og sameiebrøk for hver eierseksjon, samt fellesarealer, fremgår av den vedlagte seksjoneringsbegjæring med vedlegg, tinglyst 14.06.2017.

2. Diskriminering

Det kan ikke settes vilkår for å være seksjonseier som tar hensyn til kjønn, etnisitet, nasjonalt opphav, avstamning, hudfarge, språk, religion eller livssyn. Det kan heller ikke settes vilkår som tar hensyn til seksuell orientering. Slike omstendigheter kan ikke regnes som saklig grunn til å nekte godkjenning av en seksjonseier eller bruker, eller ha vekt ved bruk av eventuell forkjøpsrett.

3. Eierskifte

Seksjonene er fritt omsettelige, men ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet.



4. Bruksrett

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

5. Vedlikehold

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. 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) vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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



Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

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

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

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter 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 installasjoner som nevnt i første og annet punktum. 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 vedlikeholder fellesarealene i samsvar med bestemmelsen her, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Sameiet forplikter seg til å bruke profesjonelle og lovlig registrerte firma til drift, vedlikehold, utbedring av bygningsmasse og tekniske installasjoner. Dugnadarbeid utført av sameierne skal i hovedsak omhandle uteområder og renhold og rydding av innomhus fellesarealer

6. Parkering

Den enkelte sameier som har kjøpt garasje plass får eierskap til 1/109 del av garasjeseksjonen.

28 garasjeplasser eies av Næring Kirkeveien 28-30 AS, og disse plassene leies ut til Ramstad Borettslag. Brukerne har adkomst/tilgang via garasjeport med tilhørende dør og kjøreadkomst via Boligsameiets fellesareal. Rømningsvei vil være via trapperom.



Blant sameiets 81 p-plasser, er 3 stk. avsatt for bevegelsehemmede. Styret bestemmer disponering av de tre handicap plassene ut i fra dokumentert behov. Sameier som får behov for handicap plass, plikter å stille sin egen parkeringsplass til disposisjon.

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 å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det er ikke tillatt å parkere på sameiets grunn utenom på oppmerket gjesteparkering. Parkering på sameiets gjesteparkeringsplasser er kun ment for besøkende. Parkering over tid (utover et par døgn), vil føre til borttauing for eiers regning og risiko.

6.1 Parkering og andre 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.

Parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, skal gjøres tilgjengelig for disse. Dersom en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass besitter en tilrettelagt plass, kan en seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kreve at styret pålegger denne seksjonseieren 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. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige og kommunen ikke benytter sin vetorett mot endring av denne vedtektsbestemmelsen.

6.2 Fordeling kostnader parkeringsplasser

Sameiet v/styret er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasje plassene i seksjonsnummer 67. Kostnadene knyttet til drift og vedlikehold av garasje plassene skal fordeles forholdsmessig mellom eierne av seksjonsnummer 67. Seksjonsnummer 67 består av 109 garasje plasser og tilsvarende antall andeler, jf. punkt 1 i vedtektene. Dette innebærer at en garasje plass tilsvarer 1/109 i seksjonsnummer 67.



6.3 Gjesteparkeringer

Sameiets gjesteparkering kan ikke benyttes som parkeringsplass for seksjonseierne. Gjester kan ikke stå parkert i mer enn 48 timer sammenhengende. Parkering ut over 48 timer krever samtykke fra styret. Styret har kompetanse til å forvalte gjesteparkeringen, dette inkluderer avtale med parkeringsselskap og borttauing for bileiers regning og risiko.

Styret for Høviktunet boligsameie har fullmakt til å vedta parkeringsbestemmelser.

7. Video-overvåking av Høviktunet boligsameie

Overvåking må skje i henhold til de til enhver tid gjeldende lover, regler og retningslinjer.

8. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier råder som eier over seksjonen, dog med de unntak som fremgår av eierseksjonsloven og disse vedtekter.

9. Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter

Med felleskostnader skal forstås alle kostnader til drift og vedlikehold av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Den enkelte seksjonseier skal betale akontobeløp fastsatt av seksjonseierne på årsmøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke løpende vedlikehold samt avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. (vedlikeholdsfond). Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken.



10. Seksjonseierens ansvar utad

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

11. Årsmøtet

a) Årsmøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

b) Flertallskrav og begrensninger i årsmøtets myndighet

Hver seksjon gir én stemme i årsmøtet. Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om:

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

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

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

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.

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 besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

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.

c. Årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg. Slik møte og uttalelsesrett gjelder også for styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon. 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 etter skriftlig fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg til årsmøtet dersom årsmøtet gir tillatelse. Avgjørelsen fattes med vanlig flertall.

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

d. Innkalling til årsmøte

Årsmøtet innkalles av styret med skriftlig varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Dersom styret misligholder sin plikt til å innkalle til ordinært eller ekstraordinært årsmøte kan seksjonseier, styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest og for seksjonseierens felles kostnad innkaller til møte.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

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



behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen.

e. Hvilke saker årsmøtet skal og kan behandle

Årsmøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

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

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår

c) velge styrets leder, styremedlemmer og/eller varamedlemmer dersom noen av disse er på valg.

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.

Bortsett fra saker som nevnt i pkt a) til c), kan årsmøtet bare treffe 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. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt årsmøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

f. Møteledelse. Protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

12. Styret

12.1. Valg av styre

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha 3 – 5 medlemmer og inntil 2 varamedlem. Det må være tre medlemmer til stede i styremøte for at styret skal være beslutningsdyktig.

Årsmøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem.

Årsmøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.



Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta å fjerne medlemmet fra styret.

12.2. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det er nødvendig. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak i styret fattes med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, er møtelederens stemme utslagsgivende. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

12.3. Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har, innenfor rammen av sin beslutningsmyndighet, anledning til å treffe alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Styret har fullmakt til å parkeringsbestemmelser, j.fr. 6.3 (over), og andre bestemmelser som er til beste for sameiet.

12.4. Styrets beslutningsmyndighet

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

13. Forretningsfører

Årsmøtet kan med alminnelig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Dersom vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å engasjere forretningsfører og andre funksjonærer. Styret er ansvarlig for instruks til sameiets funksjonærer, honorarfastsettelse, tilsyn samt innhenting og avvikling av eksterne oppdragstakere.



14. Inhabilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning i årsmøtet om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter vedtektenes pkt 20.

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

15. Hvem som kan forplikte sameiet utad

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av årsmøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. To styremedlemmer kan i fellesskap signere på vegne av sameiet. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere seksjonseierne på samme måte som styret.

16. Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

17. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært årsmøte.

Regnskapet skal føres og årsregnskap og årsberetning skal utarbeides i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

18. Revisjon

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i årsmøtet og til å uttale seg.



19. Panterett for seksjonseiernes forpliktelser

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet etter reglene i eierseksjonsloven § 31.

20. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadebekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan og etter forutgående godkjenning fra styret.

Alminnelig forvaltning og vedlikehold på sameiets fellesareal kan godkjennes av styret. Andre bygningsmessige arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding sendes.

Seksjonseier kan ikke sette opp utvendig antenne uten forutgående styregodkjenning.

21. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen etter reglene i eierseksjonsloven § 38. Slikt varsel skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret adgang til å kreve seksjonen solgt. Frist for utbedring av misligholdet kan ikke settes kortere enn 6 måneder. Medfører seksjonseierens 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 reglene i eierseksjonsloven § 39.

22. Eierseksjonsloven

Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelige bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

oooOOooo



Endringslogg

11. april 2024

- § 1 lagt til «Sameiets organisasjonsnummer er 918 976 752.»
- § 6.3 Endret fra 24 til 48 timer. Lagt til i siste setning: «...avtale med parkeringsselskap og...»
- § 6.3, siste avsnitt, ny avsnitt: «Styret for Høviktunet boligsameie har fullmakt til å vedta parkeringsbestemmelser.»
- §7 Endret overskrift fra «Video-overvåking av garasjeanlegg» til Video-overvåking i Høvik boligsameie
- §12.1. – grammatikalsk justering av siste del av siste setning: «...medlemmet fra styret.»

Endret antall styremedlemmer fra 3 til 5 og 2 varamedlemmer endret til 3 til 5 og inntil 2 varamedlemmer.

- §12.3 Lagt til nytt, siste avsnitt: Styret har fullmakt til å vedta parkeringsbestemmelser, j.fr. 6.3 (over), og andre bestemmelser som er til beste for sameiet.
- § 21 – grammatikalsk justering; endret siste ord i 4. setning fra «...sette...» til «...settes...»



Høviktunet Boligsameie
Kokkerudlia 2 – 4 – 6 – 8, postkasse i nr. 8
1383 Høvik

HUSORDENSREGLER FOR HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE

Husordensreglene er vedtatt av Årsmøtet for Høviktunet boligsameie med hjemmel i sameiets vedtekter, sist vedtatt april 2024.

GENERELT

1.

Husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikkerhet. Alle har et ansvar for å bidra til et trivelig bomiljø.

2.

Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid, og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.

3.

Styrets medlemmer plikter å påse at husordensreglene blir fulgt.

4.

Eventuelle brudd på husordensreglene forutsettes i første omgang ordnet opp ved direkte kontakt mellom de berørte parter. Dersom ikke dette fører frem, tas forholdet opp skriftlig med sameiets styre. Kun skriftlige klager vil bli behandlet.

BOMILJØ OG ORDEN

5.

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor egen leilighet, slik at naboer ikke sjeneres. Det må vises særlig hensyn mellom kl. 23.00 og kl. 07.00. Det skal settes opp nabovarsel dersom man er kjent med at det kommer til å være støy som kan sjenere naboer utenfor dette tidsrommet.

6.

Terrasse/ balkongdører og vinduer skal holdes lukket ved avspilling av musikk. Uhemmet utfoldelse på terrasser/ balkonger og sjenerende støy nattetid tillates ikke.

7.



Høviktunet Boligsameie
Kokkerudlia 2 – 4 – 6 – 8, postkasse i nr. 8
1383 Høvik

Ved klestørk og lufting av tøy på egen terrasse/ balkong, skal tøyet henges slik at det er minst mulig synlig fra bakkeplan. Tørking/ lufting over gelenderhøyde skal unngås.

8.

Gulvmatter, dyner, klær osv. skal ikke ristes utover terrasse/balkonger eller henges over på rekkverket.

9.

Det skal vises hensyn til naboer ved bruk av grill på terrasse/ balkong. Det er kun tillatt å bruke gass- eller elektrisk grill, og i den utstrekning dette skjer uten sjenanse for naboene. Bruk av grill bør ikke forekomme etter kl 22.00.

10.

Bruk av vannslange på terrassen/ balkongen er ikke tillatt med mindre man har fått samtykke fra alle underliggende naboer om dette.

11.

Eventuelle blomsterkasser skal henge på innsiden av rekkverket.

12.

Det er ikke tillatt å gjøre fasademessige endringer uten sameiets samtykke ved vedtak i et Årsmøte.

13.

Beboerne henstilles for øvrig om å holde sine respektive terrasser/ balkonger ryddige og ordentlige, slik at de ikke forringer fasaden eller er til sjenanse for naboer. Den skal ikke benyttes som lagringsplass eller bod til oppbevaring av sportsutstyr eller lignende.

14.

Det tillates kun å sette opp markiser og screens som er i samsvar med det styret har vedtatt. Utvendige persienner tillates ikke.

15.

Skilt til postkasse skal være ensartet i sameiet. Det vises til informasjon fra styret. Styret kan fjerne merking som ikke er i tråd med reglene og etterbestille riktig skilt for eiers regning.

16.

Det er ikke tillatt å parkere uregistrert eller uforsikrede biler eller kjøretøy på parkeringsplassene. Eierne av parkeringsplassene skal for øvrig holde parkeringsplassen ryddig. Parkeringsplassen skal ikke benyttes som lagringsplass eller bod til oppbevaring av sportsutstyr eller øvrige eiendeler.

Styret vedtar egne parkeringsbestemmelser (vedlagt).



Høviktunet Boligsameie
Kokkerudlia 2 – 4 – 6 – 8, postkasse i nr. 8
1383 Høvik

BRANN OG SIKKERHET

17.

Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende kjemikalier i kjellerbodene og på hver enkelt parkeringsplass.

18.

Inngangsdørene og kjellerdører skal alltid være låst. Slipp bare inn folk du kjenner. Postbud og avisbud har egen nøkkel.

19.

Det er ikke lov å hensette noen gjenstander i oppgangen, korridorer, garasje, øvrige fellesarealer eller rømningsveier.

Unntak fra dette: Barnevogner kan parkeres under trappehuset i nederste etasje og midlertidig i trappeoppgangene så fremt de ikke står til hinder eller er til sjenanse for noen. Alle sykler og mikromobilitet skal merkes med navn. Merkede sykler kan parkeres i sykkelstativene i garasjen.

20.

Det er ikke tillatt å kaste sigarettneiper, ølkorker eller annet avfall fra terrasse/ balkonger eller takterrasser, og heller ikke må det henlegges på fellesareal inne eller ute.

21.

Det er ikke tillatt å røyke i oppgangene/ innvendige fellesarealer.

22.

Fyrverkeri forbys på sameiets fellesområder.

FELLESAREALER

23.

Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Hver enkelt beboer har ansvar for å holde oppganger ryddige, og tørke opp etter seg ved tilgrising og søl i fellesarealer.

24.

Sykler skal plasseres i sykkelstativ ute & inne på fellesarealene eller i private bod.

25.

Aktiviteter på fellesområdet som er til sjenanse for andre på fellesområdet er ikke tillatt. Støyende uteaktiviteter henvises til friområder i nærmiljø.

26.



Høviktunet Boligsameie
Kokkerudlia 2 – 4 – 6 – 8, postkasse i nr. 8
1383 Høvik

Det er bare tillatt for utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler å kjøre på fellesområder. Drosjetransport skal ikke foregå med mindre det er syketransport. Flyttebiler og andre kjøretøyer kan kjøre frem til inngang, men begrenses til det som strengt tatt er nødvendig for på/-og avlesning.

27.

Styret kan innkalle til dugnad ved behov.

SØPPEL

28.

Bruk av alle søppelnedkastene og innsamlingspunkt (f.eks. glass- og metallavfall) kan skje i tidsrommet kl. 07 til kl. 22 på hverdager og kl. 10 til kl. 20 lørdager, søndager og helligdager.

29.

Søppel skal kastes i sameiets søppelkasser. Avfallet må være pakket inn i sammenknyttede bæreposer eller på annen forsvarlig måte.

Det er forbudt å sette søppel ved siden av søppelkassene eller utenfor inngangsdørene.

Aviser og pappesker skal legges i søppelkasse for papir. Pappesker må deles opp slik at hver enkelt del ikke er større enn et A4-ark og brettes sammen.

Matavfall & plast henholdsvis i søppelkasser for matavfall og for plastemballasje.

Pappesker/ emballasje fra innflytting/innkjøp er den enkelte beboer ansvarlig for å kjøre bort. Likeledes større gjenstander som møbler, tv-apparater og hvitevarer. Flasker og glass må fraktes til returcontainere i nærmiljøet.

DYREHOLD

30.

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet.

Hundeeiere plikter å ta opp etterlatenskaper og katteiere må sørge for at katten ikke blir stengt ute slik at den blir vandrende rundt i fellesarealene.

Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

31.

Mating av fugler på terrasse/ balkonger og fellesområder frarådes.



Høviktunet Boligsameie
Kokkerudlia 2 – 4 – 6 – 8, postkasse i nr. 8
1383 Høvik

EIERSKIFTE/ UMLEIE

32.

Beboere som selger eller leier ut sin seksjon, plikter til å melde dette til styret og forretningsfører. Ved utleie er eier ansvarlig for at leietaker følger sameiets vedtekter & husordensregler ved at disse følger leiekontrakten.

Eiere som leier ut sine leiligheter plikter å gi nye beboere tilgang til VIBBO.no.

33.

Ved utleie av parkeringsplass oppfordres utleierte til å prioritere sameiets beboere først. Det bør unngås at utenforstående får fri tilgang til garasjen.

Årsmøtet for Høviktunet Boligsameie

11. april 2024



Høviktunet Boligsameie
Kokkerudlia 2 – 4 – 6 – 8, postkasse i nr. 8
1383 Høvik

Høvik 26. november 2023

PARKERINGSBESTEMMELSER

Høviktunet boligsameie har flere parkeringsarealer:

- Garasjeetasje U1 og U2
- Gjesteparkeringsplasser utenfor innkjøring for U1 og U2
- Sykkelstativ i U1, U2, utenfor hver blokk og innkjøring til U2 (to steder).

Disse parkeringsbestemmelsene gjelder alle arealer avsatt til parkering for sykler (alle typer), mikromobilitet, biler, og andre motoriserte fremkomstmidler.

I sameiets vedtekter, punkt 6 har siden sameiet var nytt i 2017 hatt samme bestemmelser for hvordan parkeringsarealene kan benyttes (se VIBBO.no).

1. Sameiets beboere skal utelukkende bruke egne parkeringsplasser i U1 og U2 (dog med et unntak, se punkt punkt 2).
2. Sameiere som har besøk av gjester med el-bil og som vil låne bort sitt ladepunkt, kan benytte en gjesteparkeringsplass. Dette kan først gjøres etter at styret er varslet om slikt bytte om at beboere kan benytte en gjesteparkeringsplass.
3. Sameiere og beboere med helt spesielle behov for å benytte en gjesteparkeringsplass jevnlig, må ta dette opp med styret før parkeringen starter.
4. Gjesteparkeringsplassene kan fritt benyttes for egne gjester i inntil 48 timer. Deretter påløper en karenstid på 48 timer hvor det aktuelle kjøretøyet ikke kan benytte en plass i sameiet.
5. Ved behov for lengre parkeringstid, kontakt styret før parkeringen starter.
6. Sykler, mikromobilitet som er merket med navn på eier kan parkere i sameiets sykkelstativ i U1, U2 eller i et av sykkelstativene utenfor en av blokkene.
7. Sykkelstativene utendørs kan ikke benyttes fra 1. desember eller fra første snøfall om høsten til etter påfølgende påske. Feilparkering i sykkelstativene fører til fjerning av sykler osv.

Ved feilparkering av biler, motorsykler osv. blir det ilagt parkeringsgebyr. Gebyrenes størrelse varierer:

Feilbruk av gjesteparkeringsplass kr. 330 til motorkjøretøy registrert på noen i sameiet. Feilparkering på en parkeringsplass for funksjonshemmende (dvs. mangler eget handikapkort utstedt av kommunen) ilegges gebyr på kr. 990. Parkering for gjester utover 48 timer uten avtale, ilegges et parkeringsgebyr på kr. 660.

Styret



Høviktunet Boligsameie
Kokkerudlia 2 – 4 – 6 – 8, postkasse i nr. 8
1383 Høvik

Endringslogg

April 2024

- Ny innledende bestemmelse: Husordensreglene er vedtatt av Årsmøtet for Høviktunet boligsameie med hjemmel i sameiets vedtekter, sist vedtatt april 2024.
- Punkt 12, skiftet tekst fra «...generalforsamling...» til «...ved vedtak i et Årsmøte.»
- Punkt 16 – nytt avsnitt: «Styret vedtar egne parkeringsbestemmelser (vedlagt):»
- Punkt 17, lagt til: «...og på hver enkelt parkeringsplass.»
- Punkt 19, delt opp i naturlige avsnitt. Lagt til «Alle sykler og mikromobilitet skal merkes med navn. Merkede...»
- Nytt punkt 28. Alle etterfølgende punkt er forskjøvet slik at tidligere punkt 28, nå er punkt 29 osv: «Bruk av alle søppelnedkastene og innsamlingspunkt (f.eks. glass- og metallavfall) kan skje i tidsrommet kl. 07 til kl. 22 på hverdager og kl. 10 til kl. 20 lørdager, søndager og helligdager.
- Punkt 29, hele punktet er delt opp i naturlige avsnitt. I 3. avsnitt, 2. setning er følgende lagt til: «...må deles opp slik at hver enkelt del ikke er større enn et A4-ark...»
- Punkt 30, hele punktet er delt opp i naturlige avsnitt.
- Punkt 33, første avsnitt, første setning, lagt til «...styret og...». Nytt avsnitt 2: «Eiere som leier ut sine leiligheter plikter å gi nye beboere tilgang til VIBBO.no.»
- Vedlegg: Parkeringsbestemmelser (datert 26. november 2023) er lagt til.
- Etter punkt 33 er teksten endret fra «Styret i Høviktunet Boligsameie» til «Årsmøtet for Høviktunet Boligsameie»



Bærum.11.mars 2024

**VALGKOMMIEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER TIL VALG FOR ÅRSMØTE
2024 I HØVIKTUNET BOLIGSAMEIE**

A. Som styreleder for perioden 2024 – 2026 foreslås

Jo-Sigurd Børke

B. Som styremedlemmer for perioden 2024 – 2026 foreslås

Sverre Nørgren

C. Som varamedlem for perioden 2024-2026

Marit Myrmæl

Forutsatt valgkomiteens innstilling får styre denne sammensetningen:

Styreleder: Jo-Sigurd Børke 2024 -2026

Styremedlem: Katarina Hjemdal 2023 -2025

Rolf Lied 2023 - 2025

Sverre Nordgren 2024 - 2026

Emelie Sofia Westerup 2024 – 2026

Varamedlem Marit Myrmæl 2024 - 2026

Valgkomiteen for Høviktunet Boligsameie


Per Iversen

Turid Marie Haug



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 2936 Selskapsnavn: Høviktunet Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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