



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 441 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CAPPESVEI 12 A
Forretningsadresse: c/o OBOS StorBergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 065 740	1 065 499
Sum inntekter		1 065 740	1 065 499
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	23 961
Annen driftskostnad		1 173 225	853 442
Sum kostnader		1 201 750	877 403
Driftsresultat		-136 010	188 096
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 156	2 400
Sum finansinntekter		14 156	2 400
Annen finanskostnad		39	
Sum finanskostnader		39	0
Netto finans		14 117	2 400
Resultat før skattekostnad		-121 893	190 496
Årsresultat		-121 893	190 496
Totalresultat		-121 893	190 496
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 893	190 496
Sum overføringer og disponeringer		-121 893	190 496



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		18 000	18 000
Sum varige driftsmidler		18 000	18 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 000	18 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			36
Andre fordringer		109 459	116 182
Sum fordringer		109 459	116 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		551 764	637 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		551 764	637 250
Sum omløpsmidler		661 223	753 468
SUM EIENDELER		679 223	771 468

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		554 453	676 346
Sum opptjent egenkapital		554 453	676 346
Sum egenkapital		554 453	676 346
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		113 536	89 348
Annen kortsiktig gjeld		11 234	5 774
Sum kortsiktig gjeld		124 770	95 122
Sum gjeld		124 770	95 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		679 223	771 468



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483009

Enheten

Organisasjonsnummer: 888 441 662
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET CAPPESVEI 12 A
Forretningsadresse: c/o OBOS StorBergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Nina Hjelmaas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2024

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, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 888 441 662
SAMEIET CAPPESVEI 12 A

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 065 740	1 065 499
Sum inntekter		1 065 740	1 065 499
Kostnader			
Lønnskostnad		28 525	23 961
Annen driftskostnad		1 173 225	853 442
Sum kostnader		1 201 750	877 403
Driftsresultat		-136 010	188 096
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 156	2 400
Sum finansinntekter		14 156	2 400
Annen finanskostnad		39	
Sum finanskostnader		39	0
Netto finans		14 117	2 400
Resultat før skattekostnad		-121 893	190 496
Årsresultat		-121 893	190 496
Totalresultat		-121 893	190 496
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-121 893	190 496
Sum overføringer og disponeringer		-121 893	190 496



Organisasjonsnr: 888 441 662
SAMEIET CAPPESVEI 12 A

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		18 000	18 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 000	18 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
			36
Andre fordringer		109 459	116 182
Sum fordringer		109 459	116 217
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		551 764	637 250
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		551 764	637 250
Sum omløpsmidler		661 223	753 468
SUM EIENDELER		679 223	771 468
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	554 453	676 346
Sum opptjent egenkapital	554 453	676 346
Sum egenkapital	554 453	676 346
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	113 536	89 348
Annen kortsiktig gjeld	11 234	5 774
Sum kortsiktig gjeld	124 770	95 122
Sum gjeld	124 770	95 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	679 223	771 468



Organisasjonsnr: 888 441 662
SAMEIET CAPPESVEI 12 A

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. 6265

Sameiet Cappellesvei 12 A



Velkommen til årsmøte i Sameiet Cappesvei 12 A

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:

27. mai 2024 kl. 18:00, Cappes vei 12 a.

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. Fastsettelse av honorarer
7. Revisjon av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Cappesvei 12 A



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] 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.

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.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

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 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring fra egenkapital for å dekke årets resultatunderskudd.

Styrets innstilling
Årsrapport og regnskap godkjennes

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 6265 - Årsrapport.pdf
2. Sameiet Cappesvei 12a - styrets vedlikeholdsplan.pdf
3. 6265 Revisjonsberetning 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

Revisjon av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

OBOS har på oppdrag fra styret gjort en revisjon av vedtektene i sameiet, slik at disse harmonerer med ny eierseksjonslov av juni 2017.

Styrets innstilling

Fremlagte vedtekter godkjennes,

Forslag til vedtak

Fremlagte vedtekter godkjennes

Vedlegg

4. Forslag til nye vedtekter Cappesvei 12a.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Det kan velges 1 varamedlem for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Jostein Sunnevåg	Cappes Vei 12 A
Styremedlem	Bjørn Harald Korsfur	Hestegjerdet 10
Styremedlem	Eirik Oalann	Cappes Vei 12 A
Varamedlem	Inger Rode	Cappesvei 12 A

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 Cappesvei 12 A

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Cappesvei 12 A er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 888441662, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

166 800

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Revisorgruppen Hordaland.



Styrets arbeid

På årsmøtet for Sameiet Cappesvei 12a i juni 2023 ble Morten Engen og Gunnar Thorbjørnsen takket av som henholdsvis styreleder og styremedlem. De har begge bidratt med en stor og verdsatt innsats gjennom sitt mangeårige arbeid for Sameiet. På møtet ble Eirik Oalann valgt inn som nytt styremedlem, og Kjell J. Sunnevåg trådte inn som styreleder.

Etter at det nye styret tiltrådte har det avholdt jevnlige møter. Styret har arbeidet med følgende:

Brannsikkerhet. Styret setter brannsikkerhet øverst på sin prioriteringsliste. Styret har besørget utskifting av alle brannslukkingsapparater i garasjeanlegget og fellesområder, og besørget at brannvarslingspanel i entreen fungerer som det skal. Videre har Styret over lengre tid arbeid med å sikre at trykksettingsaggregatet øverst i gangen fungerer som det skal. Styret vil følge dette opp mot aktuell leverandør for å sikre at det virker slik det skal i en brannsituasjon.

Fuktskader og lekkasjer. En av de store utfordringene som styret har arbeidet med er vanninntrenging ulike steder i huset. Det er flere leiligheter som har fått innvendige fuktskader på grunn av vanninntrenging. Også utvendig er flere områder på bygget preget av konsekvensene av fuktighet. Mot nord har Styret besørget et omfattende arbeid med å sikre god avrenning. I søppelrommet kan dette sees ved at det er et nytt avløpsrør lang veggen. Det er også arbeidet med å utbedre konsekvensene av vannskadene som den dårlige avrenningen har forårsaket i leilighet 105 (forsikringssak). Årsaken til og konsekvensene av til noen av problemene er altså utbedret, men det gjenstår fortsatt utfordringer ulike steder i bygget. Dette har vært og vil være en viktig del av vedlikeholdsarbeid som Styret vil befatte seg med fremover.

Kosting av garasje. Kosting av garasjen skal gjennomføres årlig, og ble i år gjennomført i løpet av sommeren 2024. Kostingen skulle gjennomføres så skånsomt som mulig. Styret beklager likevel at innehaverne av garasjeplass ikke ble varslet i tide til at garasjeplassene kunne bli ryddet for eiendeler som kunne bli skadet av vann.

Strøm og elektrisk anlegg. Styret gjennomfører avlesning av minusmålere knyttet til ladestasjoner i garasjeanlegget, og besørger avregning av strømutfgifter til lading til den enkelte eier av parkeringsplassen som har ladestasjon. I 2023 ble dette gjort kvartalsvis, men siden det er en del arbeid knyttet til dette, og relativt høye fakturagebyr, er det besluttet å kun ha avlesning halvårlig.

Eviny gjennomførte på ettervinteren 2024 på vegne av BKK befaring av det elektriske anlegget; både i den enkelte leilighet og fellesanlegget. I tillegg til utbedringspunkter i den enkelte leilighet var det også et par mindre forhold som er ble påpekt i rapporten knyttet til fellesanlegget, og som Styret har besørget utbedring av.

Dører, nøkler og garasjeport. Styret fikk i 2023 et malerfirma til å male diverse ståldører i bygget. Disse dørene bar preg av bruk og tidens tann, og det var på tide med en renovering. Styret har videre fått smurt låser og hengsler til dører inn til fellesanlegg. Mange har også opplevd at garasjeporten er ustabil. Det har ikke blitt funnet feil på det tekniske utstyret, men antennen som mottar radiosignaler fra kontrollenheten for porten har blitt flyttet for å sikre bedre mottaksforhold. Styret anbefaler at alle sikrer at kontrollenheten har et friskt batteri. Det er relativt kostbart med uttrykning for feilsøking, så



dersom problemene vedvarer vil styret vurdere oppgradering av hele systemet. Noen har også opplevd vansker med å låse seg inn hoveddør. Ny sylinder til døren er bestilt og vil monteres i april 2024.

Lufftrykk i leilighetene. I vinter viste det seg at det kom mye røyk inn i enkelte av leilighetene i huset. Feilsøking viste at dette skyldtes undertrykk, og at luft som skulle ut av leiligheten i stedet ble sugd inn sammen med røyk fra pipe ved siden av utluftingskanal. På kort sikt er problemet løst ved å begrense utsug av luft fra leiligheten. Styret ber om tilbakemelding på om det er andre på huset som opplever utfordringer med ventilasjonen. Styret vil vurdere behovet for eventuelle ytterligere tiltak.

Utskifting til LED-lys. Styret har vurdert tilbud på utskifting til LED-lys i garasjen og på husets fellesarealer for øvrig. Det er en stor investering og Styret har vurdert at dette inngår som en del av Sameiets vedlikeholdsplan.

Husleie og fellesutgifter. Disse har blitt holdt på samme nivå siden 2021. Det generelle kostnadsnivået har økt. Sameiet har flere store og kostbare investeringer som må foretas fremover, og der vi må prioritere i henhold til vedlikeholdsplan. Blant annet har det kommet, og forventes vesentlig økte utgifter til vedlikehold og skadereparasjon på huset fremover. Styret besluttet derfor at fellesutgiftene skulle øke med 10 prosent fra og med februar 2024.

Sameiet har videre fått et oppdatert tilbud på periodisk vedlikehold fra Servicealliansen (tidligere Skadealliansen) som vi vil vurdere. Tilbudet innebærer en utvidelse med en del vedlikeholds- og ettersynsposter som det er behov for, blant annet ettersyn av takterrassen. Men tilbudet representerer også en kostnadsøkning, og styret må vurdere de ulike elementene i tilbudet nærmere

Vedtekter. Styret har arbeidet med en nødvendig oppdatering av vedtektene for Sameiet. Vedtektene må ikke minst reflektere gjennomførte lovendringer (ny eierseksjonslov av 16. juni 2017), og ulike utfordringer som Sameiet har erfart i løpet av årene. Nye vedtekter behandles på ordinært sameiermøtet i 2024.

Dugnad og sommerfest. På vårparten i 2023 ble det gjennomført dugnad for å vaske og rydde takterrasse, friske opp bed og blomsterkasser utenfor inngangen samt å dekke til mot ugress rundt beplantning på takterrassen. På dugnadene har det også blitt vasket og ryddet på takterrassen. Mange stilte opp og bidro til disse dugnadene. Styret planlegger en ny dugnad og sommerfest på forsommeren 2024.

Fremtidige planer. Styrets planer for forestående vedlikehold for kommende periode (1-3-5 år) vil presenteres for årsmøtet.

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.



Sameiet Cappesvei 12 A

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 536 453.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene, men falt noe i 2023. Vi forventer at energiprisene vil holde seg relativt høye også i 2024, og 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 Sameiet Cappesvei 12 A.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra feb 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Sameiet Cappesvei 12 A

SAMEIET CAPPESVEI 12 A ORG.NR. 888 441 662, KUNDENR. 6265

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 031 728	1 000 448	1 025 000	1 105 000
Ladeinntekter EL-bil		32 572	0	0	30 000
Andre inntekter	3	1 440	65 051	0	15 000
SUM DRIFTSINTEKTER		1 065 740	1 065 499	1 025 000	1 150 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-3 525	-2 961	-3 000	-3 500
Styrehonorar	5	-25 000	-21 000	-21 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-4 975	-4 750	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-47 510	-45 680	-47 000	-50 000
Konsulenthonorar	7	-2 100	-2 675	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-446 638	-162 242	-320 000	-320 000
Forsikringer		-111 909	-83 747	-80 000	-99 000
Energi/fyring		-219 350	-259 474	-220 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-181 278	-173 462	-180 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-159 465	-121 412	-111 500	-141 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 201 750	-877 403	-992 500	-1 059 500
DRIFTSRESULTAT		-136 010	188 096	32 500	90 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	14 156	2 400	0	2 000
Finanskostnader	11	-39	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 117	2 400	0	2 000
ÅRSRESULTAT		-121 893	190 496	32 500	92 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	190 496		
Fra opptjent egenkapital		-121 893	0		



Sameiet Cappesvei 12 A

SAMEIET CAPPESVEI 12 A
ORG.NR. 888 441 662, KUNDENR. 6265

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	18 000	18 000
SUM ANLEGGSMIDLER		18 000	18 000
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	36
Forskuddsbetalte kostnader		91 571	91 120
Andre kortsiktige fordringer	13	17 888	25 062
Driftskonto OBOS-banken		551 764	637 250
SUM OMLØPSMIDLER		661 223	753 468
SUM EIENDELER		679 223	771 468
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		554 453	676 346
SUM EGENKAPITAL		554 453	676 346
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 164	5 704
Leverandørgjeld		113 536	89 348
Annen kortsiktig gjeld	14	70	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 770	95 122
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		679 223	771 468
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, __. __. 2024
Styret i Sameiet Cappesvei 12 A

Kjell Jostein Sunnevåg

Bjørn Harald Korsfur

Eirik Oalann



Sameiet Cappesvei 12 A

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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	728 376
Kabel-TV	178 560
Leie	76 000
Garasjeleie	48 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 031 728

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

TV/Bredbånd - Mars & April	1 440
SUM ANDRE INNETEKTER	1 440

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-3 525
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 525

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.



Sameiet Cappesvei 12 A

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 25 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 975.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 100
SUM KONSULENTHONORAR	-2 100

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-152 957
Drift/vedlikehold elektro	-20 976
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-125 634
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 744
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 123
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 945
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-33 554
Kostnader leiligheter, lokaler	-8 893
Kostnader dugnader	-813
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-446 638

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lyspærer og sikringer	-213
Vaktmestertjenester	-39 870
Renhold ved firmaer	-96 043
Snørydding	-6 233
Andre fremmede tjenester	-351
Andre kontorkostnader	-200
Bank- og kortgebyr	-2 833
Velferdskostnader	-13 723
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-159 465

NOTE: 10

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 972
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	162
Andre renteinntekter	10 022
SUM FINANSINTEKTER	14 156



Sameiet Cappesvei 12 A

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-39
SUM FINANSKOSTNADER	-39

NOTE: 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bilde/kunst		
Tilgang 2015	18 000	18 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		18 000

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

EL-bil lading 07-12 2023	17 888
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 888

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-70



Sameiet Cappesvei 12 A

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i GJENSIDIGE med polisenummer 908 95 303. 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.



Sameiet Cappesvei 12a

Styrets vedlikeholdsplan

Sameiet har en vedlikeholdsavtale med Servicealliansen (vaktmestertjenester), GK Norge (ventilasjon), Honeywell (brannvarsling), Schindler (heis) og Assa Abloy (rulleport garasje) som omfatter periodisk vedlikehold og assistanse ved driftsmessige problemer.

Avtalen med Servicealliansen omfatter en rekke vedlikeholdspunkter og periodisk ettersyn på nærmere spesifiserte punkter for hele huset. Vedlikeholdspunktene er en del av styrets plan for periodisk vedlikehold og ettersyn av fellesarealer (bossrom, garasje, gang, takterrasse, nedløp og avløp).

Det er nå tyve år siden huset ble tatt i bruk for boliger. Det har med tiden meldt seg en del vedlikeholdsbehov. Under er en oversikt over de større vedlikeholdstiltak styret vil prioritere i kommende periode (2024/25). I tillegg presenteres også tiltak som vil vurderes på sikt. Mindre vedlikeholdsarbeid vil vurderes og iverksettes av styret løpende.

Prioriterte tiltak

1. Vedlikehold av fasade og sikring mot vanninntrenging

En av de store utfordringene styret har arbeidet med er god avrenning fra balkonger samt ulike utfordringer knyttet til vanninntrenging ulike steder i huset. Det er imidlertid nødvendig å gjennomføre flere tiltak snarest:

- Rengjøring og maling av fasade mot nord. Her er det etter hvert kommet mye grønske og det er åpenbart behov for vedlikehold. Vi har mottatt tilbud på vask av hvit murfasade, fjerning av grønske og svartsopp med lanse for 20.000 kroner inkludert mva.
- Vanninntrenging og vannskader. Det har vært vanninntrenging og vannskader i flere leiligheter i huset, og som ikke dekkes av forsikringen. Styret vil bestille gjennomgang og tiltak for å utbedre og sikre mot vanninntrenging fra alle kjente lekkasjepunkter i fasade mot Cappes vei 12a. Dette arbeidet krever at det settes opp stillas mot vest. Som en del av dette arbeidet må det sjekkes og sikres at alle avløp fra altaner og terrasser er åpne og tilstrekkelig dimensjonert. Pris for stillas er om lag 20.000 kroner. Pris for øvrige arbeider med å utbedre lekkasjer på fasaden kan ikke estimeres før nærmere befarung.

Styret vil gjennomføre disse tiltakene i løpet av sommeren 2024.

2. Utskifting til LED-lys

Vår beholdning av lysstoffrør er i ferd med å ta slutt. Styret ønsker derfor å bytte ut alle lyspunkter i huset til LED, og at dette, i tråd med faglig anbefaling, gjøres ved å skifte ut hele armaturen. Det er hele 235 armaturer som skal byttes ut, så dette blir en relativt kostbar - men uunngåelig investering for Sameiet. Oppsiden er at Sameiets strømutgifter til belysning vil reduseres.



Investeringen vil samlet koste rundt 360.000 kroner inkludert mva. På grunn av investeringens størrelse må det vurderes å ta dette stegvis. Videre må grunnlag kostnadsdeling med garasjelaget diskuteres.

3. Brannsikkerhet

Brannsikkerhet på huset er viktig. Flere tiltak er gjennomført. Ytterligere tiltak er nødvendig:

- Brannvarslingsanlegget begynner å bli modent for utskifting, herunder bør sensorene i den enkelte leilighet skiftes ut. Dette er en relativt kostbar oppgave estimert til rundt 150.000 kroner. Den er ikke påkrevd utført i kommende periode, og kan eventuelt fordeles på flere år. Styret tar sikte på å starte arbeidet med utskifting i 2025.
- Trykksettingsanlegget øverst i gangen fungerer ikke som det skal. Styret har i lengre tid arbeidet med at dette blir utbedret. Aggregatet fungerer nå, men styringselektronikken må utbedres. Styret vil prioritere arbeidet med å sikre tilfredsstillende funksjonalitet. Kostnad er vanskelig å anslå, men vil ikke være betydelig.
- Styret har mottatt klage fra huseier i Cappesvei 12a som peker på at det har havnet sigarettneiper mellom husene, og at dette angivelig kastes ned fra altaner på vårt bygg. Dette er et brannsikkerhetsproblem, men krever ingen tiltak ut over beboernes bevissthet om at sigarettneiper ikke må kastes fra altanene. Dersom problemet ikke løses må tiltak vurderes.

4. Luftrykk i leilighetene

I vinter viste det seg at det kom mye røyk inn i en av leilighetene i huset. Feilsøking viste at dette skyldtes undertrykk, og at luft som skulle ut av leiligheten i stedet ble sugd inn. På kort sikt er problemet løst ved å begrense utsug av luft fra leiligheten. Styret vil be de som har vedlikeholdsansvar for friskluftanlegget (GK AS) om å gjøre en vurdering av om friskluftanlegget samlet og i hver enkelt leilighet fungerer slik det skal, og vurdere eventuelle tiltak om trykkbalansen ikke er tilfredsstillende. Kostnad ved dette er vanskelig å vurdere.

Ikke prioriterte tiltak

Takoverbygg mot fjell

Sameiet fikk for noen år siden laget et overbygg bak huset som beskytter en stor del av fasaden bak huset mot nedbør. Flere har etterspurt at overbygget utvides til å dekke hele baksiden. Dette arbeidet vil være relativt kostbart, siden det er nødvendig å sette opp stillas for å få det utført. Styret foreslår derfor at arbeidet utsettes til det skal settes opp stillas bak huset i tilknytning til fremtidig nødvendig vedlikehold.

Dører fra lobby til garasjeanlegg

Automatisk åpning av dører som går fra lobby til garasjeanlegg vil være praktisk når man skal passere med bagasje og varer. Dette krever imidlertid relativt kostbart elektrisk installasjonsarbeid. Styret ønsker derfor ikke å prioritere dette i kommende periode.

Elektroniske låser til fellesområdet

Dette er et tiltak som kan gi nøkkelfri adgang til bygget og lar beboerne vurdere utskifting på egen bolig. Styret har ikke informasjon om hva dette tiltaket koster, men ser ikke noen tungtveiende grunn til å prioritere dette i kommende periode.

Pipehetter

Et annet problem som styret vil vurdere er ytterligere tiltak for å sikre at det ikke renner vann ned pipene og inn i enkelte leiligheter. Nåværende pipehetter består av en elektronisk motor



på toppen som skal suge opp luft. Ingen av disse motorene fungerer. Styret har besørget at det er satt på en blikkoverbygging for å sikre pipene mot vanninntrenging. På sikt må det vurderes om denne løsningen fungerer, eller om det må vurderes andre hensiktsmessige tiltak.

Vegg bak huset og fasade mot sør

Styret vil i løpet av 2025/26 få en vurdering av vedlikeholdsbehovet for vegg bak huset og fasaden mot sør.

Styret for Sameiet



Til årsmøtet i Sameiet Cappesvei 12 A

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2023

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Sameiet Cappesvei 12 A** som viser et underskudd på kr 121 893. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 2023 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 08. mai 2024
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



VEDTEKTER

for

Sameiet Cappesvei 12 A, org. nr. 888 441 662

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 27.05.24 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 07.04.2010

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Cappesvei 12 A. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 18.02.2005.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 25 boligseksjoner på eiendommen gnr 166 bnr 800. Videre omfattes sameiet av en 1-næringsseksjon som er en fjellhall med 55 parkeringsplasser og 7 boder anlagt under gnr 166 bnr 707 og 808 i Bergen kommune. Det er i grunnboken for disse eiendommene under Dokument nr 26974 tinglyst 19.10.1983 bestemmelser om at overdragelsen omfatter ikke fjellhaller, daværende offentlig tilfluktsrom i fjellgrunnen under eiendommene.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.



Seksjonerte tilleggsdeler består av

REFERANSER				BOLIGFORMÅL				NÆRINGSFORM		
Seksjons nr.	Etasj.	Formål	H-nr.	Hoved - del	Tilleggsdel				Fjell-hall	Park plass nr.
					Terrasse	Balkong	Bod nr.	Park plass		
01	Plan 1	Bolig	H 0105	Leil. 101	X		2	5		
02	Plan 1	Bolig	H 0104	Leil. 102	X		26	22		
03	Plan 1	Bolig	H 0103	Leil. 103	X		10	2		
04	Plan 1	Bolig	H 0102	Leil. 104			25	23		
05	Plan 1	Bolig	H 0101	Leil 105			3			
06	Plan 2	Bolig	H 0205	Leil. 201	X	X	9	18		
07	Plan 2	Bolig	H 0204	Leil. 202	X		7			
08	Plan 2	Bolig	H 0203	Leil. 203		X	4			
09	Plan 2	Bolig	H 0202	Leil. 204		X	24			
10	Plan 2	Bolig	H 0201	Lell. 205		X	23			
11	Plan 3	Bolig	H 0305	Lell. 301	X		14	19		
12	Plan 3	Bolig	H 0304	Leil. 302	X		8	21		
13	Plan 3	Bolig	H 0303	Leil. 303		X	22	24		
14	Plan 3	Bolig	H 0302	Lell. 304		X	21	25		
15	Plan 3	Bolig	H 0301	Leil. 305		X	20	1		
16	Plan 4	Bolig	H 0405	Leil. 401	X		11	17		
17	Plan 4	Bolig	H 0404	Leil. 402	X		19	3		
18	Plan 4	Bolig	H 0403	Leil. 403		X	17	6, 7		
19	Plan 4	Bolig	H 0402	Leil. 404		X	18	20		
20	Plan 4	Bolig	H 0401	Leil. 405		X	1	4		
21	Plan 5	Bolig	H 0503	Leil. 501	X	X	16	11		
22	Plan 5	Bolig	H 0502	Leil. 502	X		15	10		
23	Plan 5-7	Bolig	H 0501	Lell. 503	X	X	5, 6	14,15,16		
24	Plan 6	Bolig	H 0602	Leil. 601	X	X	13	8, 9		
25	Plan 6	Bolig	H 0601	Leil 602	X		12	12, 13		
26	Plan 0	Nær/ Gar							Plan 1 + 2	26-55

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



1-3 Sameiebrøk

Seksj-nr.	Formål	Leilighet nr.	H- nr	Sameierbrøk
1	Bolig	Leilighet 101	H 0105	4 656
2	Bolig	Leilighet 102	H 0104	2 166
3	Bolig	Leilighet 103	H 0103	2 339
4	Bolig	Leilighet 104	H 0102	2 484
5	Bolig	Leilighet 105	H 0101	2 880
6	Bolig	Leilighet 201	H 0205	4 665
7	Bolig	Leilighet 202	H 0204	2 010
8	Bolig	Leilighet 203	H 0203	2 192
9	Bolig	Leilighet 204	H 0202	2 344
10	Bolig	Leilighet 205	H 0201	2 835
11	Bolig	Leilighet 301	H 0305	5 700
12	Bolig	Leilighet 302	H 0304	2 286
13	Bolig	Leilighet 303	H 0303	2 478
14	Bolig	Leilighet 304	H 0302	2 635
15	Bolig	Leilighet 305	H 0301	3 141
16	Bolig	Leilighet 401	H 0405	5 873
17	Bolig	Leilighet 402	H 0404	2 346
18	Bolig	Leilighet 403	H 0403	2 833
19	Bolig	Leilighet 404	H 0402	2 749
20	Bolig	Leilighet 405	H 0401	3 276
21	Bolig	Leilighet 501	H 0503	5 931
22	Bolig	Leilighet 502	H 0502	4 412
23	Bolig	Leilighet 503	H 0501	10 148
24	Bolig	Leilighet 601	H 0602	6 166
25	Bolig	Leilighet 602	H 0601	4 255
26*	Næring	Garasjer (30p1)		7 200
Sum teller = Nevner				1000

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

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



2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

2-2 Godkjenning av ny eier

(1) *Ny seksjonseier skal godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.*

(2) *Nekter sameiet å godkjenne erververen som seksjonseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.*

(3) *Erververen har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve seksjonen.*

2-3 Godkjenning av leier

(1) *En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.*

(2) *Nekter sameiet å godkjenne leier, må melding om dette komme fram til seksjonseier senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til sameiet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.*

(3) *Leier har ikke rett til å bruke seksjonen før godkjenning er gitt.*



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.



4. Sameiets parkeringsplasser

Seksjon 26 Næringsformål-(Garasje for 30 biler)

Eies med 1/30- del for hver parkeringsplass som erverves og med bruksrett til opplyst parkeringsplass nr 26 til 55. Eierandel pr parkeringsplass utgjør 240/100.000 av sameiet. Sameiebrøker for boligseksjon nr 1 til 25 og andel næringsseksjon 26 er fastsatt på grunnlag av estimert markedsverdi/ salgssum for den enkelte seksjon.

4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.



5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

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

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

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

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

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

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



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

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

(12) Terrasser: Bygningsmessig vedlikehold bekostes av sameiet, men seksjonseier er ansvarlig for renhold av terrasse inkl. renner, sluk og nedløp slik at avløpssystemet holdes åpent.

Balkong: Som for terrasser.

Boder plan 1: Indre vedlikehold inkludert dør til bod utføres og bekostes av eier.

Parkeringsplasser: Garasjeplass tillates ikke brukt som lagringsplass for inventar / innbo og lignende. Renhold av parkeringsarealet utføres av eier.

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

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. Videre må eier av seksjon 23 gi rett til adkomst via terrasse plan 7 for inspeksjon og vedlikehold av yttertak over 6. etg, herunder feiling av pipe.

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



6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

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

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

(3) Parkeringssameiet, seksjon 26 er ikke ansvarlig for andel av fellesutgifter ifm, vedlikehold på felles takterrasse, tak for øvrig, fasader med unntak av fasade/port direkte tilknyttet garasjeanlegget, utvendige anlegg eller eventuelle ombygginger. Slike arbeider skal seksjonseierne for seksjon 1-25 være ansvarlige for. Eget regnskap skal utarbeides for slike kostnader.

Eventuelle ombyggingsarbeider i garasjeanlegget skal eierne av de 55 parkeringsplassene være ansvarlige for. Eget regnskap skal utarbeides for slike kostnader.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

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



7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

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

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

8-2 Styremøter

- (1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.



(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

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

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

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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



9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjuе dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

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

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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



9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver eierseksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) Næringsseksjon 26: 1/15 dels stemme pr. parkeringsplass som eies. Totalt 2 stemmer.

(3) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- 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.



h) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

i) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

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



10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

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



11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 Generelle plikter

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



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 27.05.24

Selskapsnummer: 6265 Selskapsnavn: Sameiet Cappesvei 12 A

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.