



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 122 187  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTRE LANGØYÅSEN 2 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

### 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, 30.03.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 277 172	1 161 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 277 172</b>	<b>1 161 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		137 968	82 152
Annen driftskostnad		935 725	693 787
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 073 693</b>	<b>775 939</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>203 479</b>	<b>385 157</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 230	10 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 230</b>	<b>10 040</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>63 230</b>	<b>10 040</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>266 709</b>	<b>395 197</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>266 709</b>	<b>395 197</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>266 709</b>	<b>395 197</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 709	395 197
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>266 709</b>	<b>395 197</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		67 101	56 893
Sum fordringer		67 101	56 893
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 286 770	2 022 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 286 770	2 022 895
Sum omløpsmidler		2 353 871	2 079 788
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 353 871</b>	<b>2 079 788</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 340 546	2 073 837
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>2 340 546</b>	<b>2 073 837</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>2 340 546</b>	<b>2 073 837</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		9 187	275
Annen kortsiktig gjeld		4 138	5 676
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>13 325</b>	<b>5 951</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>13 325</b>	<b>5 951</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 353 871</b>	<b>2 079 788</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445738

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 122 187  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: VESTRE LANGØYÅSEN 2 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

**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: Bente Krogstad  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.03.2024

**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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 921 122 187  
VESTRE LANGØYÅSEN 2 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 277 172	1 161 096
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 277 172</b>	<b>1 161 096</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		137 968	82 152
Annen driftskostnad		935 725	693 787
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 073 693</b>	<b>775 939</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>203 479</b>	<b>385 157</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		63 230	10 040
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>63 230</b>	<b>10 040</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>63 230</b>	<b>10 040</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>266 709</b>	<b>395 197</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>266 709</b>	<b>395 197</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>266 709</b>	<b>395 197</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		266 709	395 197
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>266 709</b>	<b>395 197</b>



Organisasjonsnr: 921 122 187  
VSTRE LANGØYÅSEN 2 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		67 101	56 893
Sum fordringer		67 101	56 893
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 286 770	2 022 895
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 286 770	2 022 895
Sum omløpsmidler		2 353 871	2 079 788
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 353 871</b>	<b>2 079 788</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		2 340 546	2 073 837
Sum opptjent egenkapital		2 340 546	2 073 837



Sum egenkapital	2 340 546	2 073 837
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	9 187	275
Annen kortsiktig gjeld	4 138	5 676
Sum kortsiktig gjeld	13 325	5 951
Sum gjeld	13 325	5 951
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 353 871	2 079 788



Organisasjonsnr: 921 122 187  
VESTRE LANGØYÅSEN 2 SAMEIE

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. 4174

Vestre Langøyåsen 2 Sameie



## Velkommen til årsmøte i Vestre Langøyåsen 2 Sameie

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:

4. mars 2024 kl. 18:30, Treskjæråsen fellesstue, Måkekollen 172.

### 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.

### Annen informasjon

Denne innkallelsen erstatter tidligere utsendt dokument.

### 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 møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap 2023
6. Fastsettelse av honorarer
7. Påskjønnelse
8. Sameiets husordensregler
9. Forslag til presisering/justering av Sameiets vedtekter
10. Forslag til "slanking" av styret
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Vestre Langøyåsen 2 Sameie



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.

### Forslag til vedtak

Jan Edvin Blomkvist er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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 tilstede.

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 Jan Edvin Blomkvist foreslått. I tillegg skal det velges et minimum protokollvitne



4

Sak 4

### Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap 2023

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap 2023
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 4174 Vestre Langøyåsen 2 Sameie - årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden 2023/24 foreslås satt til kr 90.000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 90.000

4 av 33



Sak 7

## Påskjønnelse

**Forslag fremmet av:**

Reidunn Hallan

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I flere år har vi hatt mange reklamasjonssaker som har blitt fremført på sameiets vegne. I fjor var det fire personer som fikk hver sin påskjønnelse for dette arbeidet. Det siste året er det særlig to personer som har jobbet mye mer enn de vervene de innehar skulle tilsi. Styreleder Stian Jenssen og styremedlem Tore Hagestande har gjort en stor innsats og brukt svært mye tid på reklamasjonssaken som nå ser ut til å nærme seg slutten. Vi foreslår derfor at disse to hver får kr. 5.000,- i engangsgodtgjørelse for sin ekstra innsats.

Hilsen fra valgkomiteen ved Erling Gunnufsen, Magnus Martinsen og Reidunn Hallan

**Forslag til vedtak**

Styreleder Stian Jenssen og styremedlem Tore Hagestande får hver kr. 5.000,- i engangsgodtgjørelse for sin ekstra innsats i perioden som har vært.

Sak 8

## Sameiets husordensregler

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Husordensregler for Vestre Langøyåsen 2 Sameie har aldri blitt formelt behandlet og vedtatt på et årsmøte, slik det er påkrevd. Til tross for dette har en ufullstendig versjon blitt distribuert til beboere ved ulike anledninger.

Husordensreglene er derfor å betrakte som helt nye for sameiet, selv om mange punkter og formuleringer allerede vil være kjente.

**Styrets innstilling**

Styret har utarbeidet et forslag til fullstendige husordensregler og innstiller på at disse vedtas som de "nye" og gjeldene husordensreglene for sameiet.

**Forslag til vedtak**

«Nye Husordensregler» godkjennes.

**Vedlegg**

2. Ordensregler for 4174 Vestre Langøyåsen 2 sameie.docx



Sak 9

## Forslag til presisering/justering av Sameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

De "nye vedtektene" er en presisering av formalia. Hvilke endringer som er foretatt fra dagens vedtekter er følgende: *markert med fet/kursiv og NYTT evt. STRYKES*

### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(NYTT: (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.)

### 3-1 Rett til bruk

(5) 2. avsnitt. Dette gjelder tiltak som:

· Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerdar, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing (NYTT: og utvendig panel på hytte 3.etasje), (STRYKES: boblebad/badestamp), fastmontert belysning, (NYTT: innbygd lagerrom under trapp (mellom 2. og 3 etasje), garasjeport med innramning) og lignende.

(5) 4. avsnitt. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning. (STRYKES: også innenfor tilleggsdel).

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

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal (utvendige p-plasser):

(NYTT: Seksjonsnummer 20-29 og 35-91 (blokkene) har ikke parkeringsplass i carport ved egen seksjon. De har i stedet hver og en nummererte og oppmerkede parkeringsplasser på fellesareal.)

(NYTT: Øvrige seksjonsnummer (alle boligene i rekke) har enerett til bruk av parkeringsplass i seksjonert tilleggsdel (carport/garasje med port) ved egen seksjon. I tillegg disponerer disse over en ekstra biloppstillingsplass utenfor carport/garasje med port på mot internvei. Boligene i enden, i hver rekke, disponerer tilsvarende over en biloppstillingsplass utenfor boden, altså i enden av internvei.)

### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller nødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. (NYTT: Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.)

### 4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. (NYTT: Strøm til ladepunkt skal tilknyttes den enkeltes seksjonseiers egen måler.)

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



(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler (STRYKES: og felles varmeanlegg inklusive radiatorer).

Styret/OBOS vil redegjøre for endringene og deres berettigelse/begrunnelse muntlig på selve årsmøtet.

I vedlegg til denne saken ligger oppdaterte vedtekter (inkludert overnevnte endringsforslag) i pdf-format for 4174 Vestre Langøyåsen 2 Sameie.

#### Styrets innstilling

De "nye vedtektene" er en presisering av formalia. Styret mener det er behov for noen presiseringer/justeringer og endringer av sameiets eksisterende vedtekter i tråd med gjeldene lovendringer og hva som er blitt praktisert, siden etableringen av sameiet. Styret innstiller på at de forelagte endringene tas inn i sameiets vedtekter.

#### Forslag til vedtak

De «nye vedtektene» godkjennes.

#### Vedlegg

3. Vestre Langøyåsen 2 Sameie - oppdaterte vedtekter.pdf

Sak 10

## Forslag til "slanking" av styret

#### Forslag fremmet av:

Grethe Synnøve Jakobsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår at Sameiets styre slankes fra 5/1 til 3/2. Dvs 3 styremedlemmer og 2 vara. Etter 5 år, vil styrets arbeidsmengde gå inn i en mindre krevende og turbulent periode, og mye vil gå på autopilot. Det er best, og ikke minst mest økonomisk å opprettholde et styre fra sameiets egne beboere. Et sameie bestående av 48 boenheter, vil etter min mening, lettere kunne opprettholde et styre utgått fra egne beboere. Vedtektene behøver ikke endres når forslaget mitt er innenfor regelen om 1 leder og 2 styremedlemmer. Mitt forslag kommer med tanke på at et lite sameie som vårt, må kunne klare seg med 3 st.medl. og 2 vara. Det blir vanskelig å skaffe nye folk til styret på sikt og dyrt med et eksternt. Forberede et mindre styre fra 2025 rett og slett.

#### Styrets innstilling

Styret mener det er viktig å opprettholde kontinuitet og kompetanse i styrearbeidet i tiden fremover og at dette sikres best med 5 medlemmer. Sameiets bygningsmasse (med blokker og rekker) er å betrakte som kompleks. Med 48 boenheter er vårt sameie å betrakte som stort og arbeidsmengden deretter. Styret redegjør for arbeidsomfang og oppgaver, slik de har vært praktisert og planer om fremover. Styret mener at tiden ikke er inne for "slanking" og innstiller derfor på at forslaget ikke godkjennes.

#### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes ikke



Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Valkomiteen, bestående av Reidunn Hallan, Magnus Martinsen og Erling Gunnufsen er kommet med forslag til kandidater på valg, for det kommende styret:

På valg er: styremedlemmene Tore Hagestande og Leif Jørgensen. I tillegg trekker Hilde Ranum seg. Det skal også velges et varamedlem.

Vedtektenes punkt 8-1 beskriver styrets sammensetning:

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

### Innstilling

Styret støtter valgkomitéens innstillinger som fremkommer under.

### Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- John-Arne Trøsteberget  
Måkekollen 72
- Leif Jørgensen  
Måkekollen 70
- Liv Anita Skaara  
Måkekollen 48A

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jorun Almark  
Måkekollen 94

Sak 12

## Valg av valgkomité

Valgkomitéen har som oppgave å finne aktuelle personer til å sitte i sameiets styreverv og innstille dem på valg.

### Innstilling

Styret innstiller på at den nye valgkomiteen godkjennes.

### Roller og kandidater



9

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Magnus Martinsen
- Tore Hagestande

9 av 33



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Stian Jenssen	Måkekollen 36
Styremedlem	Lena Danielsen	Muslingsveien 26
Styremedlem	Tore Hagestande	Måkekollen 34
Styremedlem	Leif Jørgensen	Måkekollen 70
Styremedlem	Hilde Skauen Ranum	Måkekollen 10
Varamedlem	John-Arne Trøsberget	Måkekollen 72

### Valgkomitéen

Reidunn Hallan  
Magnus Martinsen  
Erling Gunnulfsen

### Kontaktinformasjon - styret

Styret kan kontaktes via Sameies hjemmeside på Vibbo.no

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 Vestre Langøyåsen 2 Sameie

Sameiet består av 48 seksjoner. Vestre Langøyåsen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921122187, og ligger i Fredrikstad kommune, matrikkel gnr. 425 bnr.180.

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

Vestre Langøyåsen 2 Sameie 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 PWC Østfold.

### Styret arbeid i 2023 og planer for 2024

Siden forrige årsmøte (april 2023) er det gjennomført 8 fysiske styremøter. I samme periode har styret sendt ut 3 beboerbrev, samt regelmessig informasjonsmeldinger og kunngjøringer på beboerportalen Vibbo. De viktigste sakene i 2023 har vært:

### Vedlikeholdsarbeid

- ✓ Prosjektet med utskifting av panel og beis ble, som planlagt, slutført innen 30. juni 2023. Resultatet har blitt meget bra. Styret retter en spesiell takk til alle beboerne, for tålmodigheten og forståelsen dere har vist i denne lange perioden.



- ✓ Montering av reduksjonsventil på alle varmtvannsberedere og noen beredere ble byttet ut.
- ✓ Lister på alle takterrassene ble demontert og/eller skiftet ut.
- ✓ Sameiet har avtaler for utomhus stell og vedlikehold med leverandørene Gaard-Service AS, FASVO og Lindhaugen AS.
- ✓ Sykkelparkering ble ferdigstilt og det er montert belysning i oppgangen mellom 76a og 76b.

Siden 2021 har sameiet hatt en frivillig "teknisk gruppe", som består av flere engasjerte beboere og ledes av et styremedlem. Deres kompetanse og innsats har vært betydningsfull, spesielt i arbeidet med ulike reklamasjonssaker.

### HMS-arbeidet

HMS er en prioritert oppgave for styret. Det er etablert gode rutiner og det arbeides systematisk for å ivareta god internkontroll. I beboerbrevene minner styret regelmessig om at alle i sameiet har et løpende ansvar for å melde om det oppdages forhold som kan være til fare for sameiet om sameiets beboere. Blant de viktigste tiltak som er gjennomført i 2023 er:

- ✓ Lekeklassinspektøren AS gjennomførte årlig hoved ettersyn av alle sameiets lekeplasser. Alle avvikene er lukket og lekeplassene er funnet i orden.
- ✓ Styret har sendt ut informasjon om brannsikring til alle beboerne når det gjelder egenkontroll av røykvarslere, brannslukkingsapparater. Beboerne er oppfordret til å sette seg inn i hvordan brannstigen fungerer, som angitt på informasjonsskiltet ved stigen på takterrassen.
- ✓ Alle beboerne har fått anbefaling om regelmessig filterbytte på ventilasjonsanlegget.

### Sosiale arrangementer og tiltak

15.mai 2023 ble det gjennomført felles vårdugnad med meget godt oppmøte og skikkelig god innsats. Dugnad fremmer trivsel og bidrar til å skape fellesskap. Høstdugnad gjennomføres etter behov fra 2024. Sameiet bidro med kr. 10.000 i et spleiselag med nabosameiene, som gjorde det mulig å bygge ny og flott badebrygge på Pynten. Det ble kjøpt inn 2 stk. bord/benker for plassering på friområdene mellom husrekkene.

### Styrets planer fremover

Styret vil fortsette arbeidet med å lage en fremtidig vedlikeholdsplan/modul med aktuelle tiltak, for en kommende femårsperiode. I tillegg arbeide med å etablere en felles velforening med våre nabosameier, hvor fokuset er være å skape et enda bedre og sikrere bo- og nærmiljø. Styret har også planer om mer søkelys på å invitere beboerne til sosiale arrangementer i 2024.

### Den økonomiske situasjonen

Økonomien og likviditeten i sameiet er god. Styret har kontroll over alle leverandøravtalene, og vi har kontinuerlig kommunikasjon med vår forretningsfører, for å sikre forsvarlig økonomistyring. Det er viktig at sameiet er forberedt på og planlegger fremtidig vedlikehold og tiltak. Styret har startet dette arbeidet i 2023. For å unngå belåning i størst mulig grad blir midler, utover nødvendig likviditet, plassert til god rente i OBOS-banken.



## 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.

### Vesentlig avvik

Det er ingen større avvik mellom regnskap og budsjett for 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

### 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 2.340.546.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 506.000 til vedlikehold i 2024.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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 samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Vestre Langøyåsen 2 Sameie.

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er økt iht prisstigningen.

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 12% økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Vestre Langøyåsen 2 Sameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestre Langøyåsen 2 Sameie som 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 vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
13 av 33 4774 Vestre Langøyåsen 2 Sameie - årsrapport 2023.pdf



#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 12. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## VESTRE LANGØYÅSEN 2 SAMEIE ORG.NR. 921 122 187, KUNDENR. 4174

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 277 172	1 161 096	1 277 000	1 430 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 277 172</b>	<b>1 161 096</b>	<b>1 277 000</b>	<b>1 430 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 568	-10 152	-10 000	-12 000
Styrehonorar	4	-83 900	-72 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-7 125	-5 375	-6 000	-7 000
Andre honorarer		-37 500	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-83 180	-79 825	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-36 000	-13 320	-13 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-371 320	-157 103	-697 000	-506 000
Forsikringer		-113 722	-105 570	-114 000	-125 000
Energi/fyring		-3 304	-6 887	-9 000	-9 000
TV- anlegg/bredbånd		-228 484	-198 190	-218 304	-250 000
Andre driftskostnader	8	-92 590	-127 517	-121 000	-202 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 073 693</b>	<b>-775 939</b>	<b>-1 352 304</b>	<b>-1 309 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>203 479</b>	<b>385 157</b>	<b>-75 304</b>	<b>121 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	63 230	10 040	35 000	35 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>63 230</b>	<b>10 040</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>266 709</b>	<b>395 197</b>	<b>-40 304</b>	<b>156 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		266 709	395 197		



**VESTRE LANGØYÅSEN 2 SAMEIE**  
**ORG.NR. 921 122 187, KUNDENR. 4174**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		5 158	2 274
Forskuddsbetalte kostnader		61 943	54 619
Driftskonto OBOS-banken		716 511	1 012 611
Sparekonto OBOS-banken		269 793	1 010 284
Sparekonto OBOS-banken II		1 300 466	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 353 871</b>	<b>2 079 788</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 353 871</b>	<b>2 079 788</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		2 340 546	2 073 837
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>2 340 546</b>	<b>2 073 837</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 588	4 444
Leverandørgjeld		9 187	275
Påløpte kostnader		550	1 232
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>13 325</b>	<b>5 951</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 353 871</b>	<b>2 079 788</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 8.2.2024  
Styret i Vestre Langøyåsen 2 Sameie

Stian Jenssen /s/

Tore Hagestande /s/

Hilde Skauen Ranum /s/

Leif Jørgensen /s/

Lena Danielsen /s/

**NOTE: 1**



## REGNSKAPSPRINSIPPER

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

## INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

## HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

## FORDRINGER

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

## SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 071 432
TV/internett	204 336
Tilleggsareal	1 404
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 277 172</b>

## NOTE: 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 568
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 568</b>

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

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

## NOTE: 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 83 900.

Av dette er kr 3 900 utbetalt som skattefrie gaver iht. skattemyndighetenes regler.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 125.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 625
Terje Westby AS	-3 750
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-36 000</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold elektro	-7 041
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-63 349
Annet vedlikehold	-300 000
Kostnader dugnader	-930
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-371 320</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Verktøy og redskaper	-11 560
Vaktmestertjenester	-67 000
Renhold ved firmaer	-625
Gressklipping	-4 063
Andre fremmede tjenester	-1 323
Andre kontorkostnader	-215
Kontingenter	-2 900
Bankgebyr	-3 124
Velferdskostnader	-780
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-92 590</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 949
Renter av sparekonto i OBOS-banken	59 975
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	306
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>63 230</b>



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i lf.. Skadeforsikring (35704) med avtale nr. 2487053. 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](mailto: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.

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



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

20

## VEDTEKTER

for

Vestre Langøyåsen 2 Sameie org. nr. 921 122 187

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

Endret på årsmøte 04.03.2024

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Vestre Langøyåsen 2 Sameie Sameiet er opprettet ved tinglysning av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.06.2018 (dok nr 830381).

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 48 boligseksjoner på eiendommen gnr. 425, bnr. 180 i Fredrikstad kommune.

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

Seksjonert tilleggsdel består av:

- bod,
- carport
- annet slik som angitt i re/seksjoneringsbegjæringen

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

#### 1-3 Sameiebrøk

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

Begrensningen i første ledd gjelder ikke kjøp og erverv av fritidsboliger, erverv ved ekspropriasjon, arv eller forskudd på arv til livsarving eller en kreditors erverv for å redde en

1

Vestre Langøyåsen 2 Sameie

fordring som er sikret med pant i en seksjon. Borettslag, staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune, og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger, eller en arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

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

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieferhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

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

### **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 hvis 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 og utvendig panel på hytte 3.etasje, fastmontert belysning, innbygd lagerrom under trapp (mellom 2. og 3 etasje), garasjeport med innramning 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.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning.

(6) Kostnader til de- og remontering (inkludert det løpende vedlikeholdet) av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt,



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

må ved rehabilitering (inkludert det løpende vedlikeholdet) og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. 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.

(8) Følgende seksjoner har sammen eller hver for seg midlertidig enerett til bruk av bestemte deler av sameiets fellesareal (utvendige p-plasser):

Seksjonsnummer 20-29 og 35-91 (blokkene) har ikke parkeringsplass i carport ved egen seksjon. De har i stedet hver og en øremerkede (nummererte og oppmerkede) parkeringsplasser på fellesareal.

Grensene for enerett og hvilke seksjoner denne tilligger følger av seksjoneringsbegjæringen. Eneretten gjelder for 30 år, regnet fra dato for tinglyst seksjonering. Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt. Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering dersom areal hvor seksjonseier har midlertidig enerett til bruk skal legges til seksjonen som tilleggsareal i grunn.

Øvrige seksjonsnummer (dvs. boligene i rekke) har enerett til bruk av parkeringsplass i seksjonert tilleggsdel (carport/garasje med port) ved egen seksjon. I tillegg disponerer disse (altså boligene i rekke) over en ekstra biloppstillingsplass utenfor carport/garasje med port mot internvei. Boligene i enden, i hver rekke, disponerer tilsvarende over en biloppstillingsplass utenfor boden, altså i enden av internvei.

Endring i etablerte midlertidige eneretter krever samtykke fra de seksjonseiere som er direkte berørt.

Sameiet og seksjonseierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering hvis areal hvor seksjonseier har midlertidig enerett til bruk skal legges til seksjonen som tilleggsareal i grunn.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

### **4-1 Organisering**

Seksjonseierne disponerer hver én parkeringsplass i tilknytning til egen carport. Seksjonseiere uten carport/garasje med port disponerer hver én parkeringsplass på fellesareal. I tillegg disponerer endelighetene hver én parkeringsplass, jf pkt 3.1 (8) 4.ledd.

I tillegg er det 11 gjesteparkeringsplasser forbeholdt besøkende.



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

#### **4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

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

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm til ladepunkt skal tilknyttes den enkeltes seksjonseiers egen måler.

#### **4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare hvis den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

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

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

### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

#### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

(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), hvis dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

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

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

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

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

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

(1) Sameiet skal holde utvendige 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 og kanaler. 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



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

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

## **6. Felleskostnader, 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) Hvis særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(3) Hvis 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 hvis årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

### **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

## 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.

### 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

## 8. Styret og dets vedtak

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. 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.



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

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) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren hvis kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

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

## **9. Årsmøtet**

### **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

### **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

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

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle sameiere 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



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg hvis et flertall på årsmøtet tillater det.

#### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

#### **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

(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 besluttet, 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 hvis 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.



Vestre Langøyåsen 2 Sameie

31

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 forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

### 11-3 Endringer i vedtektene

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

### 11-4 Generelle plikter

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

12



## Ordensregler

### For

### Vestre Langøyåsen 2 sameie

Vedtatt på årsmøte 4.3.2024

Et boligsameie utgjør et fellesskap som sameierne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom sameierne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Ordensreglene og endringer av disse vedtas av årsmøtet med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

#### 1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

#### 2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i sameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 7.00 på alle dager.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy skal utføres til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene, og disse varsles alltid i forkant. På søndager og helligdager bør støyende arbeider unngås.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

#### 3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i sameiet.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- at carport, terrasser og inngangsparti ikke benyttes som lagringsplass for søppel, eller lignende.
- beboer står selv ansvarlig for å fjerne snø på takterrasser samt takutspring ved behov.



#### 4. Utvendig installasjoner

Vedtatte retningslinjer for markiser, screens og eller annen fastmontert solskjerming er eneste tillatte alternativ. Dette gjelder også for plattinger, bod under utetrapp mellom i 2. og 3. etg, baldakin over dør på midtterrassen, levegger, glass på veranda og lignende inngrep i yttervegger/utearealer.

For at vi skal ha et helhetlig sameie så er det viktig at alle benytter korrekte farge. Før man bestiller må man henvende seg til styret for riktige fargekoder. Utvendige installasjoner skal forhånds godkjennes av styret etter søknad fra seksjonseier.

Det er ikke tillatt å sette opp varmpumpe, parabol- eller andre utvendige antenner.

Utstyr montert i strid med ordensreglene kan bli krevd fjernet for eiers regning.

#### 5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne.

Mat skal ikke legges ut på sameiets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen.

Sameiet disponerer en ballbinge som kan benyttes til ballspill og lek.

#### 6. Avfallshåndtering

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning.

Det er etablert underjordiske søppelcontainere for; Glass, Restavfall og Papp og Papir ved 1. stikkvei. Tømming skjer i henhold til kommunens tømmeplan.

Beboere oppfordres til å kaste søppel/flasker helst bare på dagtid, for å skjerme de nærmeste naboene.

Det er i alles interesse at det er rent og ryddig rundt søppelcontainerne. Det henvises ellers til instruks i plastbod før håndtering av øvrig avfall.

Avfall som; hageavfall, elektroniske artikler, store gjenstander, bygge avfall, samt farlig avfall, batterier, maling osv. skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

#### 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende



gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

## 8. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat samt minst en røykvarsler i hver etasje i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

Hver enkelt seksjonseier/leietaker plikter å snu brannslukningsapparatene en gang pr år og utføre minst en funksjonskontroll på røykvarslere pr år. Styret anbefaler å gjøre dette i desember mnd.

## 9. Røyking og bruk av grill

Røyking og grilling bør kun skje på en slik måte at det ikke er til fare eller sjenanse for omgivelsene. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse og på fellesarealene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

## 10. Kjøring og parkering

Sameiet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy. Parkering er også nærmere regulert i sameiets vedtekter.

De som er tildelt carport/garasje, skal benytte denne. De som ikke har carport/garasje skal parkere på oppmerket plass. Boligene i rekke disponerer i tillegg over en biloppstillingsplass utenfor carport. Boliger i enden av rekken disponerer parkeringsplass i enden av internvei.

Det skal ikke parkeres langs tilførselsvei/stikkvei til husene.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Unødvendig tomgangskjøring er forbudt.

Sameiet har 10 Gjesteparkeringsplasser. Disse plassene er forbeholdt gjester og er merket med egne skilt.

## 11. Lading av elbil

Lading av elbil skal utføres med godkjent egen ladestasjon i egen carport/garasje for boliger i rekke eller ved ladestolpe i tilhørende leilighet. Det er ikke lov å benytte skjøteledning eller å lade ved hjelp av enkel stikkontakt. Det er anledning til å installere godkjent ladestasjon i egen carport.

## 12. Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig måte er til ulempe for de øvrige beboerne. Beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på sameiets område. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.

## 13. Belysning utomhus

Beboerne oppfordres til nøktern bruk av ekstra belysning og lignende utomhus, eksempelvis julebelysning på terrasser, hekk, trær og plattinger. Blinkende og fargede belysningen som kan virke forstyrende for naboer er ikke tillatt.



Alle beboere oppfordres til å bytte lyspærer i utelampene når disse er defekte.

#### **14. Dugnad og rydding**

Alle sameiere oppfordres til å delta i det felles dugnadsarbeidet som organiseres av styret vår og/eller høst. Ut over dugnadsarbeidet bør den enkelte sameier/leietaker bidra til å holde orden i fellesarealene.

#### **13. Brudd på husordensreglene**

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

#### **14. Henvendelser til styret**

Henvendelser til styret skjer via melding på Vibbo.no, eller epost:  
[vestrelangoyasen2@styrerommet.no](mailto:vestrelangoyasen2@styrerommet.no).

Vibbo.no er sameiets kanal for Informasjon mellom styret og seksjonseierne.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.03.24

Selskapsnummer: 4174 Selskapsnavn: Vestre Langøyåsen 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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