



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 445 469
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforretning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		784 853	668 004
Sum inntekter		784 853	668 004
Kostnader			
Annen driftskostnad		764 154	727 421
Sum kostnader		764 154	727 421
Driftsresultat		20 699	-59 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 169	23 138
Sum finansinntekter		25 169	23 138
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		25 169	23 138
Ordinært resultat før skattekostnad		45 868	-36 279
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 868	-36 279
Årsresultat		45 868	-36 279
Totalresultat		45 868	-36 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 868	-36 279
Sum overføringer og disponeringer		45 868	-36 279



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		750 000	750 000
Sum varige driftsmidler		750 000	750 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		750 000	750 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 160	
Andre fordringer		54 379	57 235
Sum fordringer		72 539	57 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 000	1 109 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 000	1 109 293
Sum omløpsmidler		1 111 538	1 166 528
SUM EIENDELER		1 861 538	1 916 528

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 655 117	1 609 250
Sum opptjent egenkapital		1 655 117	1 609 250
Sum egenkapital		1 655 117	1 609 250
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		5 753	101 236
Annen kortsiktig gjeld		200 668	206 043
Sum kortsiktig gjeld		206 421	307 279
Sum gjeld		206 421	307 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 861 538	1 916 528



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446718

Enheten

Organisasjonsnummer: 982 445 469
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforretning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Hilde Sofie Stalheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 982 445 469
ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		784 853	668 004
Sum inntekter		784 853	668 004
Kostnader			
Annen driftskostnad		764 154	727 421
Sum kostnader		764 154	727 421
Driftsresultat		20 699	-59 417
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		25 169	23 138
Sum finansinntekter		25 169	23 138
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		25 169	23 138
Ordinært resultat før skattekostnad		45 868	-36 279
Ordinært resultat etter skattekostnad		45 868	-36 279
Årsresultat		45 868	-36 279
Totalresultat		45 868	-36 279
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		45 868	-36 279
Sum overføringer og disponeringer		45 868	-36 279



Organisasjonsnr: 982 445 469
ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		750 000	750 000
Sum varige driftsmidler		750 000	750 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		750 000	750 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		18 160	
Andre fordringer		54 379	57 235
Sum fordringer		72 539	57 235
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 000	1 109 293
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 039 000	1 109 293
Sum omløpsmidler		1 111 538	1 166 528
SUM EIENDELER		1 861 538	1 916 528
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 655 117	1 609 250
Sum opptjent egenkapital	1 655 117	1 609 250
Sum egenkapital	1 655 117	1 609 250
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	5 753	101 236
Annen kortsiktig gjeld	200 668	206 043
Sum kortsiktig gjeld	206 421	307 279
Sum gjeld	206 421	307 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 861 538	1 916 528



Organisasjonsnr: 982 445 469
ØKHOLMEN SJØBODMILJØ
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til seksjonseierne i Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

Velkommen til ordinært årsmøte 2021 som flerdagers digitalt møte fra tirsdag 27 april kl 17.00 til fredag 30 april kl 19.00 .

Telefonmøte med gjennomgang av saksunderlaget avholdes tirsdag 27 april kl 19.00.

Corona-situasjonen er fortsatt slik at vi ikke kan arrangere fysisk årsmøte. Det er derfor nødvendig å gjennomføre årets årsmøte som digitalt møte. Dette var hjemlet i midlertidig lov i 2020, og forventes å bli vedtatt som endring i eierseksjonsloven i løpet av mars 2021.

Deltakelse

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Digitalt møte tirsdag 27 april kl 17.00 til fredag 30 april 19.00

For å delta i det digitale møte må du logge deg inn på Vibbo, og koble deg videre til det digitale årsmøtet.

Alle saker vil være tilgjengelig fra møtestart for å gi kommentarer, legge inn alternative forslag og avgi stemme.

Forslag som skrives inn må være klare og entydige slik at de kan stemmes over. Styret vil ved flere forslag på samme sak organisere stemmegivingen iht stemmereglene.

I prinsippet kan du allerede ved møtestart avgi stemme på alle saker og tillitsvalgte lagt inn henholdsvis av styret og valgkomiteen. I møteperioden kan det imidlertid komme alternative forslag, både på saker og tillitsvalgte. Derfor er det lurt å gå inn igjen i møtet mot slutten av møteperioden for å vurdere stemmegivningen din i forhold til eventuelle endringer som har skjedd.

Nærmere tidspunktet for årsmøtet vil styret legge ut på Vibbo en mer konkret beskrivelse av hvordan man deltar i det digitale møtet.

For de som eventuelt ikke ønsker å avgi stemme i det digitale møtet vil det bli laget en stemmeseddel som sameieren kan fylle ut og sende pr e-post eller sms til styret innen møtets slutt. Nærmere detaljer vil stå på stemmeseddelen.

Telefonmøte tirsdag 27 april kl 19.00.

Det organiseres et telefonmøte for å gå igjennom årsmøtedokumentasjonen og med mulighet for å diskutere sakene og fremme forslag.

Det blir ingen stemmegiving på dette møtet. Eventuelle forslag vil bli lagt inn i det digitale møte for avstemming



Praktisk gjennomføring av telefonmøtet

Koble deg opp til møtet innen kl 16.55

- Ring tlf nr: **23 18 45 00**
- Tast inn pinkoden for møtet: **799543#**
- Du kobles da til møtet.
- Husk at telefonen **ikke** må brukes i høyttalermodus da det vil skape gjenklang/støy.
- For å be om ordet, sier du ditt navn høyt, og møteleder registrerer deg.

Velkommen til årsmøte gjennomført digitalt!



Innkalling til årsmøte 2021

Ordinært årsmøte i Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø avholdes som flerdagers digitalt møte fra tirsdag 27 april kl 17.00 til fredag 30 april kl 19.00 . Telefonkonferanse med gjennomgang av saksunderlaget avholdes tirsdag 27 april kl 19.00

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- Sameiet praktiserer ikke styregodtgjørelse

5. INNKOMNE FORSLAG

- Ingen forslag er kommet inn fra eierne innen fristen. Styret fremmer følgende saker:
 - A) Valg av finansieringsløsning for oppgradering av felleshuset
 - B) Nøkkelboks til hver sjøbod
 - C) Endringer i husordensreglene
 - D) Vedtektsendringer
 - E) Plan for oppgradering av uteområdene - Orienteringssak
 - F) Drift av felleshuset - Orienteringssak

6. BUDSJETT 2021

7. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Hvaler 23.03.2021
Styret i Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

John Herberg/s/ Svein Brattli/S/ Jan-Fredrik Fosse/s/ Karin Margareta Gjersøe/s/

Anne Kristin Vestreng/s/



2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	John Herberg	Hytte 24
Styremedlem	Svein Bratli	Hytte 10
Styremedlem	Jan-Fredrik Fosse	Hytte 20
Styremedlem	Karin Margareta Gjersøe	Hytte 17
Styremedlem	Anne Kristin Vestreng	Hytte 39
Varamedlem	Janicke Kielland	Hytte 25
Varamedlem	Andreas Rønold	Hytte 33

Valgkomiteen

Per Otto Dyb (forespurt da valgt medlem ba om skifte)	Hytte 19
Anita Nicolaysen	Hytte 41

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

Sameiet består av 47 seksjoner.

Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982445469, og ligger i HVALER kommune med følgende adresse:

Økholmen 1-51, 1684 Vesterøy

Gårds- og bruksnummer: 50/116

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i 2020. I tillegg foregår styrearbeidet pr e-post og telefon etter behov. I løpet av året ble det avholdt et ekstraordinært sameiermøte for behandling av oppgradering av felleshuset. Styret har i hovedsak arbeidet med enkeltstående prosjekter og ordinær drift.

HMS

Styret har gjennomført vernerunder på anlegget. Resultat fra vernerundene innarbeides i vedlikeholdsoppgaver som følges opp i styremøter. Det er ikke registrert ulykker i løpet av året, og heller ikke skader på fellesanlegget.

Et større tiltak som ble gjennomført i 2020 var kontroll av den elektriske installasjonen både i fellesanlegget og de enkelte sjøbodene. Se eget avsnitt om dette.

Styret har det overordnede HMS-ansvaret for sameiet, og for å ivareta dette innenfor de enkelte seksjonene er styret avhengig av at sameierne selv følger opp. Som støtte for egenkontrollen i seksjonene har styret etablert sjekklister som hver sameier plikter å gjennomgå. Denne «Sjøbodsjekken» ble lansert på nyåret 2021.

Vedlikehold

De vesentligste vedlikeholdsoppgavene i 2020 var følgende:

- Rehabilitering av fordelingsskapene i el-anlegget
- Fullførte utskifting av fellesmålesystemet med oppdatert teknologi
- Vedlikehold av uteområder, beplantning og brygger med dugnadsinnsats over en lengre periode på våren.

Gang- og sykkelvei, og støyskjerming

Styret har gjennom året hatt meget tett oppfølging av gang- og sykkelveiprojektet forbi Havtunet. Utbyggerne er Elvia (før Hafslund) som har ansvaret for 132 kV jordkabel, og Viken (før Statens Vegvesen) som har ansvaret for gang- og sykkelvei bygget i samme trase som kabelen.

Gang- og sykkelveien er nå ferdigstilt og tatt i bruk. Støyvollen har fått de høyder som ble avtalt og i løpet av våren vil Viken sørge for at vollen i sommer blir gressbevokst.

Etter befaring gjenstår det noen punkt for Viken og Elvia å fullføre på vår tomt, spesielt ved lekeplassen i sør. Det er enighet om avvikene og ansvaret, så vi forventer at det ordnes i løpet av våren.

Nærmere detaljer om prosjektet i 2020 finnes i forrige årsrapport og «oppdateringer fra styret» oktober og desember 2020.

Felleshuset

I vår fikk sameiet innvilget bruksendring for felleshuset slik at det kan benyttes til overnatting og utleie, samtidig som det fortsatt kan benyttes for fellesaktiviteter. Styret arbeidet videre med prosjektering av oppgradering av huset, og i ekstraordinært årsmøte den 22 oktober 2020 ble det vedtatt en omfattende oppgradering med 2 soverom og forstue, tilsammen med 8 soveplasser i 2 etg. og bad i første etg. Budsjett for prosjektet er på 500.000 kroner. Byggeprosjektet ferdigstilles i mars 2021.

Etter utlysning har fem sameiere meldt seg til en driftsgruppe som fra 7 mars 2021 er i gang med forberedelse av huset med møbler og utstyr, og vil sørge for at huset blir tatt i bruk med intern og eksternt utleie.

El-kontroll og oppgradering av el-fordelingen

Våren 2020 ble det gjennomført el-kontroll i det elektriske fellesanlegget og også av el-installasjonen i hver sjøbod. I de fleste sjøbodene var det feil som ble påvist og som nå er rettet. Mange feil skyldtes elde, og en del feil var knyttet til endringer av installasjonen. Samtidig med gjennomføring av el-kontrollen ble det montert 80A sikringer i fordelingskapene og 50A i sjøbodene. Dermed er det et godt skille mellom installasjonen i sjøbodene, og nettet fram til sjøbodene.

Vibbo

Dette er et system fra OBOS. Det benyttes nå av styret for å gjøre tilgjengelig for alle sameierne det vi har av både styrende dokumenter, retningslinjer og nyttig informasjon. Videre brukes systemet for alle meddelelser fra styret til sameierne. Mange av sameierne benytter systemet også for meldinger tilbake til styret og for kommentarer på artikler som er lagt ut.

Sameierne kan selv gå inn på «min side» på Vibbo for å gjøre endringer i kontaktdetaljer. Årsmeldingen vil fortsatt bli distribuert pr post i tillegg til at den legges ut på Vibbo. Alle andre meddelelser fra styret vil foregå via Vibbo.

Bygningsmessige arbeider

Bygningsmessige arbeider iht vedtektenes §18 blir normalt meldt til styret i god tid, og det er en dialog mellom sameier og styret om løsninger før eventuelle arbeider igangsettes. Dersom tiltaket kan ha betydning for naboer, sørger styret for innhenting av deres synspunkter.

Dessverre har det forekommet tilfeller der seksjonseierne har foretatt de bygningsmessige arbeidene uten å søke. For de siste årene er det ett tilfelle fra 2019, og tre tilfeller i første kvartal 2021. Disse tilfellene ville ikke blitt godkjent med de løsninger som er valgt, men med forutgående varsling kunne vi nok ha funnet løsninger som tilfredsstilte både seksjonseierens behov og den arkitektoniske helheten.

Styret vil på årsmøtet foreslå endringer i § 18 om at alle bygningsmessige tiltak skal varsles i god tid før de igangsettes.

Styret vil dette året sørge for en mer fullstendig beskrivelse av bygningsmessige løsninger på Vibbo. Samtidig vil styret se på tiltak som over tid vil korrigere de vesentligste avvik og igjen nærme seg en helhetlig arkitektur.

Endringer i eierseksjonsloven om disponering av fellesarealer

Det har kommet endringer i eierseksjonsloven med begrensninger i å gi sameiere tillatelse til å ha enerett til bruk av deler av fellesarealet.

Dersom slik enerett skal gis må det tas inn i vedtektene og tidsbegrenses til maksimum 30 år.

Dersom en sameier på noen måte har fått innlemmet noe av fellesarealene inn i sin bruksenhet på en slik måte at det bryter med eierseksjonsloven, kan det oppstå utfordringer, spesielt ved eierskifte. Sameiere anmodes om å ta kontakt med styret om de er usikre på om seksjonsgrensen omslutter hele arealet sameieren disponerer, slik at dette kan bli klargjort.



I tidligere årsmøter er det to tilfeller der sameiere har fått enerett til disponering av fellesarealer. Styret legger disse to tilfellene fram for årsmøtet for å få dem innlemmet i vedtektene.

Bryggelaget, rapport for 2020

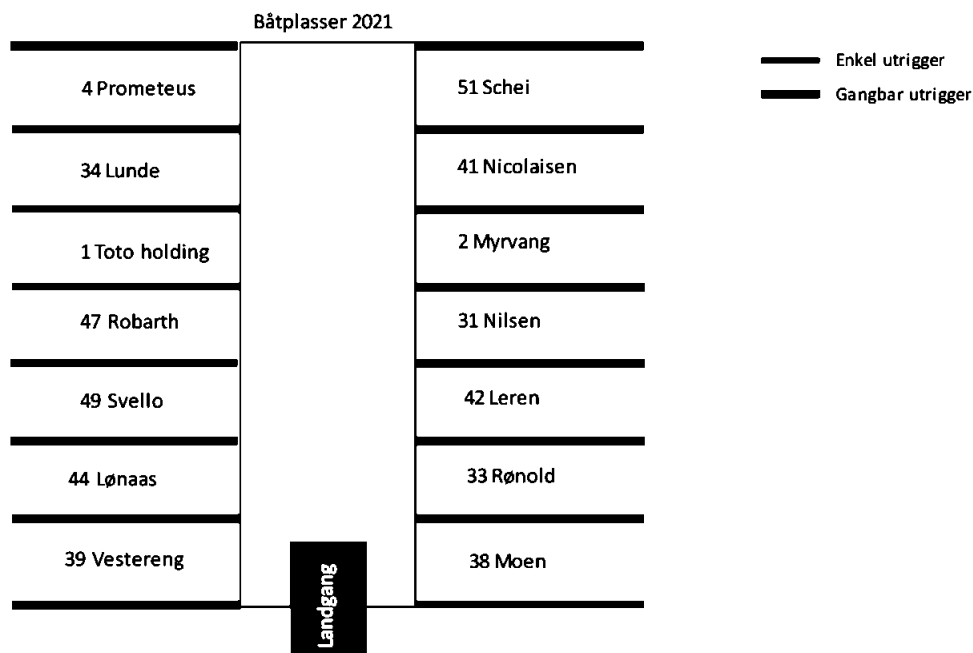
Bryggelaget består av 19 medlemmer. Det er 14 bryggeplasser, ett medlem som pr d.d. ikke ønsker bryggeplass, så fire medlemmer står på venteliste. Det er ingen endringer siden i fjor.

Økonomien i bryggelaget er god. Bryggelaget vil kalle inn til møte på teams, og da vil bla. serviceavgift for 2021 sesongen være på agendaen i tillegg til valg. Det trengs nye krefter inn i styret.

Det trengs noe service/oppgradering av bryggeanlegget. Det har vært byttet/repert utriggere i perioden.

Leder for bryggelaget har i 2020 vært Andreas Rønold, hytte 33.

(Figuren nedenfor er ikke oppdatert etter siste eierskifte av hytte 2, nåværende eier er Busspart)





3. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Samlede driftsinntekter ble på kr 784.853, hvorav kr 704.953,- er innkrevde felleskostnader (budsjettert kr 705.000,-) og kr 79.900 skyldes innkreving av kostnadene for el-kontrollen i sjøbodene. Det innkrevde beløpet inngår med tilsvarende beløp i driftskostnadene.

Vi fikk i 2020 finansinntekter på kr 25.169,- (budsjettert kr 0,-), hvorav kr 22.457,- er bonus fra Gjensidige forsikring

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var på til sammen kr 764.154,-. Trekkes den sameierbetalte del av el-kontrollen fra så blir driftskostnadene kr 684.354,- (budsjettert kr 672.000,-). I tillegg var det i budsjettet lagt opp til kr 93.000,- for fellesmålesystemet og el-kontroll skulle belastes vedlikeholdsfondet. Dette er ikke nødvendig da det har vært reduksjon i flere kostnadselement som bla. energi og konsulenter.

Resultat

Årets resultat på kr 45.868,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital, dvs. vedlikeholdsfondet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 905.117.

Vedlikeholdsfondet pr 31.12.2020 er på kr 758.406,-. Fra i 2020 står vedlikeholdsfondet på egen sparekonto i OBOS-banken.

Det foreligger to forpliktelser for bruk fra vedlikeholdsfondet:

- 1) Avtale med Viken om betaling av støttemur på kr 140.000,-.
- 2) Ombygging av felleshuset til kr 500.000,-, ref ekstraordinært årsmøte 2020, der finansieringen deles mellom trekk fra vedlikeholdsfondet og enten opptak av lån eller kontantinnbetaling fra sameierne, se sak 5A på årsmøtet.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



6. KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Budsjettforslaget for 2021 som styret legger fram for årsmøtet er vist i høyre kolonne i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 230.000,- til ordinært vedlikehold som bla. omfatter frostsikring av vannrør, utearealer, etterarbeider el-kontroll og vaktmestertjenester. og tilknytning alarmsentral.

Energikostnader

Abonnementet er basert på spotpris og strømforbruket er sterkt avhengig av energimarkedet, temperaturen gjennom vinteren og behov for frostsikring. Størrelsen på energikostnadene er dermed forbundet med betydelig usikkerhet.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har i budsjettet økt med kr 8000,- som følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar. I nylige drøftinger med Gjensidige er det signalert om premiereduksjon pga gjennomført el-kontroll og at alle avvik er rettet, og som følge av bruksendringen av fellelshuset. Dette er ikke innarbeidet i budsjettet.

Andre kostnader

Revisjonshonorar, forretningsførerhonorar og andre driftskostnader er budsjettet iht prisøkning fra 2020-resultatet. Festeavgiften er normalt ikke gjenstand for endring i 2021.

Finansiering av ombyggingen av fellelshuset

Budsjettet er basert på styrets forslag om innkalling av kontantbidrag fra sameierne som delfinansiering av fellelshusombyggingen. Skulle årsmøtet vedta opptak av lån så må det innarbeides i budsjettet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Bryggelagets konto

Bryggelagets konto i Handelsbanken er i januar 2021 sagt opp og saldoen overføres til separat konto i OBOS. For bedre å synliggjøre Bryggelagets midler vil et beløp tilsvarende den kortsiktige gjelden i sameiet til Bryggelaget bli overført fra sameiets driftskonto til bryggelagets konto. Se for øvrig note 10 i regnskapet.

Felleskostnader

Styret har etter en vurdering av driften av sameiet for det kommende året kommet til en anbefaling om at felleskostnadene forblir uendret for året 2021.

Forøvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: E4ETN-6N62E-00UTQ-4PBDB-DD2CS-IXFTZ



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serial number: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-23 15:39:10Z



Penneo document key: E4ETN-6N62E-00UTQ-4PBD8-DD2CS-IXFTZ

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	704 953	658 000	705 000	705 000
Andre inntekter	3	79 900	10 004	0	40 000
SUM DRIFTSINTEKTER		784 853	668 004	705 000	745 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-7 395	-6 760	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-71 055	-69 053	-70 000	-73 500
Konsulenthonorar	5	-4 017	-460	-30 000	-5 000
Drift og vedlikehold	6	-325 836	-305 072	-170 000	-230 000
Forsikringer		-177 594	-166 442	-180 000	-188 000
Festeavgift		-130 000	-130 050	-130 000	-130 000
Energi/fyring		-18 766	-27 155	-60 000	-50 000
Andre driftskostnader	7	-29 491	-22 430	-24 000	-40 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-764 154	-727 421	-672 000	-725 000
DRIFTSRESULTAT		20 699	-59 417	33 000	20 000
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	25 169	23 138	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		25 169	23 138	0	0
ÅRSRESULTAT		45 868	-36 279	33 000	20 000
Overføringer:					
Til vedlikeholdsfond		45 868	0		
Fra vedlikeholdsfond		0	-36 279		



BALANSE			
	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	750 000	750 000
SUM ANLEGGSMIDLER		750 000	750 000
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		120	5 493
Kundefordringer		18 160	0
Forskuddsbetalte kostnader		54 259	51 742
Driftskonto OBOS-banken		317 507	1 102 643
Sparekonto OBOS-banken II		714 841	0
Innestående i andre banker		6 652	6 651
SUM OMLØPSMIDLER		1 111 538	1 166 528
SUM EIENDELER		1 861 538	1 916 528
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		144 711	144 711
Kapitalinnskudd felleshus		752 000	752 000
Vedlikeholdsfond		758 406	712 539
SUM EGENKAPITAL		1 655 117	1 609 250
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 595	36 892
Leverandørgjeld		5 753	101 236
Bryggelaget	10	28 252	34 151
Annen kortsiktig gjeld	11	137 821	135 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		206 421	307 279
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 861 538	1 916 528
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Hvaler 23.03.2021

Styret i Økholmen Sjøbodmiljø Eierseksjonssameie

John Herberg/s/

Svein Bratli/s/

Jan-fredrik Fosse/s/

Karin Margareta Gjersøe/s/

Anne Kristin Vestreng/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	704 953
Lokalleie	7 169
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	712 122

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Lokalleie	-7 169
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	704 953

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstraordinær innkreving vedr. el-kontroll	79 900
SUM ANDRE INNETEKTER	79 900

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 395.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 017
SUM KONSULENTHONORAR	-4 017

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-92 745
Drift/vedlikehold elektro	-210 254
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-18 462
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-325 836

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 785
Vakthold	-16 701
Andre fremmede tjenester	-546
Trykksaker	-515
Porto	-851
Bank- og kortgebyr	-2 595
Velferdskostnader	-500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-29 491

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	360
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 302
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	50
Kundeutbytte fra Gjensidige	22 457
SUM FINANSINNTEKTER	25 169

NOTE: 9**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Servicehus		
Tilgang 2006	750 000	
		750 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		750 000

**NOTE: 10****BRYGGELAGET**

Sameiet har et bryggelag som økonomisk på mange måter lever sitt leget liv, men 1. januar 2013 ble bryggelagets midler satt inn på sameiets konto i Handelsbanken, da enkelte sameiere reagerte på at disse sto på en privat konto.

Styret har ønsket at inntekter og utgifter som gjelder bryggelaget skal føres på en egen konto i regnskapet merket bryggelaget, og fremkommer nå i balansen.

Innestående bank **6 652**

INNTEKTER/KOSTNADER BRYGGELAGET

Saldo 1.1 -34 151

Renter bankkonto i år -1

Drift og vedlikehold 5 900

SUM BRYGGELAGET **-28 252**

NOTE: 11**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, gjelder strøm desember -2 821

Innbetaling for støttemur -135 000

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD **-137 821**

5. Innkomne forslag

A) Valg av finansieringsløsning for oppgradering av felleshuset

På ekstraordinært årsmøte 22. oktober 2020 hvor vedtak om ombygging ble fattet, ble det besluttet at finansieringen av ombyggingen skulle tas opp på ordinært årsmøte våren 2021.

Styrets forslag til det ekstraordinære årsmøtet var dels å trekke på vedlikeholdsfondet og dels å ta opp lån. I møtet var det flere som tok til orde for helt eller delvis å finansiere ved innkalling av kontantbidrag fra sameierne. Dette var en så vesentlig endring at det var ønskelig at alle sameierne skulle få muligheten til å vurdere forslaget før endelig beslutning.

Ombyggingen er budsjettet med kr 500.000,- og det antas å bli en beskjeden overskridelse. Styret legger fram to alternative forslag til finansiering, hvorav det ene er slik det ble lagt fram for det ekstraordinære årsmøtet:

1. Låne kr 300.000,- og belaste fondet for resten. Eventuelt lån vil være usikret og er tenkt å løpe i 3 år og renten vil være ca 3.75% iht tilbud.
2. Kalle inn kr 5.000,- fra sameierne med betaling i løpet av juni 2021, totalt kr 235.000,-, og resten belastes vedlikeholdsfondet.

Forslag til vedtak: Årsmøtet beslutter å kalle inn kr 5.000,- fra hver av sameierne med betaling i løpet av juni 2021, totalt kr 235.000,-, og resterende beløp belastes vedlikeholdsfondet.

B) Nøkkelskaps til hver sjøbod

Styret foreslår at samtlige hytter får installert nøkkelskaps.

Sameiet har vedlikeholdsavtale med alarmselskapet som har levert brannalarmanlegget vårt. Fra tid til annen må de foreta oppdateringer av sentralene som er plassert i fire hytter og da må de også ha tilgang til alle hyttene som er berørt for å resette røkvarslerne i hyttene.

En gang iblant er det også behov for tilgang til hyttene for spesielle tiltak, nå sist ved el-kontrollen. Det var da stor nytte av at vi hadde en person tilstede som på vegne av sameierne kunne slippe inn kontrolløren, og deretter også elektrikereren for retting av feil. Innsamling av boksens koder var langt enklere enn postforsendelser av mange nøkler.

Ganske mange hytter har allerede installert nøkkelskaps.

Alarmselskapet har godkjenning for å kunne ha direkte adgang til hyttene ved utrykning. Ved vedlikeholdsbehov på alarmanlegget vil de på forhånd be om tillatelse til å låse seg inn.

Styret ønsker et vedtak om at alle hytter skal ha nøkkelskaps. Installasjonen kan skje enten ved at hver enkelt kjøper forsikringsgodkjent nøkkelskaps og installerer selv, eller at sameiet bestiller bokser fra alarmselskapet ferdig montert. Det er foreløpig ikke innhentet pris, men det antas å bli noe under kr 1.000,- ferdig montert pr hytte.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at alle hytter skal ha nøkkelskaps ferdig montert senest i løpet av august 2021, og at alarmselskapet skal ha tilgang til boksens kode.



C) Endringer i husordensregler

Husordensreglene ble vedtatt av årsmøtet 27. april 2013 og har ikke vært endret siden. Mye har endret seg med årene og styret er av den oppfatning at reglene er modne for en revisjon og foreslår endringer slik det framgår av dokumentet nedenfor.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar endringene som presentert.



HUSORDENSREGLER FOR ØKOHOLMEN SJØBODMILJØ

Endret og vedtatt på ~~sameiermøte~~årsmøtet 27. april 2013. Sist endret 27.04. 2021.

1. Innledning

Økholmen Sjøbodmiljø er organisert i en sameieform som består av privat eide seksjoner. Det er seksjonseierne selv som må skape de forhold som sikrer ro og orden og som skaper et godt miljø i sameiet.

For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte beboere er det nedenfor gitt enkle regler som det er i hver beboers interesse å overholde enten om man er eier eller leietager. Disse ~~ordensreglene~~husordensreglene vedtas av ~~Generalforsamlingen~~årsmøtet i sameiet ~~og kan kun endres av det til enhver tid sittende styre.~~

2. Almennelige bestemmelser

- a. Beboere/ leietagere skal parkere kjøretøyene på oppmerkede biloppstillingsplasser. Alle parkerte kjøretøy skal være registrert ~~og ha parkeringslapp synlig~~. Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede plasser.
- b. Hengere eller båter skal ikke henges på sameiets oppmerkede parkeringsplasser, med unntak av korte perioder i forbindelse med utsetting/opptak vår og høst, da dette vil medføre mangel på parkeringsplasser.
- c. Fotballsparking og annen ballsport skal foregå på ballplassen i nord.
- d. All skyting med sprettert, pil og bue, samt all slags skytevåpen, er strengt forbudt.
- e. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om.
- f. Sjøppl skal kastes i den utplasserte kontaineren. Sjøppl skal aldri plasseres utenfor kontainere eller kastes på området forøvrig. Den som kaster søppel, skal passe på at søppelet er ordentlig dyttet på plass og at klaffene på kontaineren er igjen.
- g. Lufting av husdyr skal foregå i bånd innenfor sameiets eiendom og må utføres av en person som har kontroll over dyret. Uansett hvor på området man er skal avføring tas opp i en pose og kastes i søppelkontainer. Lufting av husdyr bør unngås på ballplass og lekeplass.
- h. Det er ~~strengt~~ forbudt å mate fugler og legge ut mat til fugler slik at mus og andre gnagere tiltrekkes til eiendommen dyr.
- i. Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler eller andre gjenstander i gangveiene mellom hyttene. Alle gjenstander skal settes innenfor hyttens port.
- j. Det er ikke tillatt å lagre papp/ trevirke etc. på bryggeområdet. ~~Det vises til brannforskriftene for slike anlegg.~~
- k. Det er den enkelte ~~beboer og leietagers~~sameiers ansvar at hytten er utstyrt med brannslange eller brannslukningsutstyr, minimum ABC 6kg pulverapparat med effekt 43A.
- l. Det er strengt forbudt med åpen ild på sameiets grunn, det være seg på brygger/felles områder eller i strandsonen. Det skal ikke fyres med kullgriller på terrassene, ~~da dette kan være brannfarlig.~~
- m. Når det kjøres båt eller vannscooter på vårt område, innenfor 100 meters-sonen skal det holdes styrefart, maks 5 knop. Hvis båten skal drive vannaktiviteter som vannski



o.l. skal dette ~~drivesvære~~ utenfor 100 meters-sonen. ~~Vær OBS på badende. Hvis scooteren skal drive lek, må det skje i henhold til kommunale retningslinjer minst 200 meter fra land.~~

~~n. Det er besluttet av styret den 21.05.2011 at det fra og med den dato skal innbetales leiepris for felleshuset. Prisene er som følger: Kommersiell bruk: kr. 1500, sameier som leier til egne, private arrangementer: kr. 750, sameiere som går sammen om å bruke huset: kr. 100, ungdom som bruker huset under oppsyn av voksne: kr. 100~~

~~a-n.~~

~~o. Videovervåkning er ikke tillatt på sameiets eiendom.~~

3. Bestemmelser om ro på området

- a. Det skal være ro i seksjonen og på området mellom kl. 2400 – 0700
 - ~~b.~~ Seksjonene og området skal brukes slik ~~at~~ det ikke sjenerer andre beboere.
 - ~~c.~~ Ved festlige anledninger som medfører mer støy enn vanlig, samt ved støy utover kl. 2400, skal naboer forhåndsvarsles. Et varsel tilsidesetter ikke normale hensyn.

4. Bestemmelser ved ~~utleie~~ av felleshus og utleie av hytter

- a. Leietager forplikter seg til å rydde opp etter ulike arrangementer på sameiets felles arealer samme dag/natt.
- b. De som driver med utleie plikter til å gjøre oppmerksom på ~~ordensreglene, husordensreglene, branninstruks og sonekart.~~

~~5. Skade på anlegget~~

- ~~c.~~ Blir ~~det felleshus og/eller sameiets fellesarealer~~ påført skade ~~på anlegget under utleie~~ forbindelse med sameiers bruk/leie, er ~~det den enkelte sameier som~~ ~~ersameieren~~ økonomisk ansvarlig ~~for dette~~. Sameiet er da i sin fulle rett til å ~~kan~~ rekvirere utbedring for den enkelte utleiers regning.

Utfyllende informasjon om de fleste saker finnes på vibbo.no

~~a.~~



D) Vedtektsendringer

Den nye eierseksjonsloven trådte i kraft 1. januar 2018, og inneholder enkelte nye regler om korttidsutleie og presisering av reglene om langvarig bruksrett til fellesarealer:

1. Etter den nye eierseksjonsloven § 25 femte ledd kan det fastsettes i vedtektene at seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene, i inntil tretti år. Denne begrensningen gjelder også for allerede etablerte vedtektsfestede bruksretter. Bruksrett over 30 år er følgelig ikke tillatt, iht eierseksjonsloven. P.t. utøves det nå to slike bruksretter over fellesareal, som må vedtektsfestes:
 - a. Eierne av seksjon 29 (Økholmen 41), i tråd med bruksrett gitt i sameieårsmøtet 24.04.2009

Eierne av seksjon 29 ble gitt bruksrett til deler av fellesareal i forlengelse av den øverste bryggen tilhørende deres seksjon, som vist i søknaden deres.
 - b. Bryggelaget

Bryggelaget henter sitt mandat fra årsmøtet, og forvaltes av et styre og en leder. Sameiets styre skal overse bryggelagets virksomhet på vegne av sameiet. Bryggelaget disponerer et bestemt område av fellesarealet og fordeler båtplasser på dette i tråd med Retningslinjer for bryggelaget, vedtatt i årsmøtet 2012. Denne bruksretten skal vedtektsfestes, iht eierseksjonsloven. Styret foreslår at bruksretten er betinget og kan trekkes tilbake i vedtak på et senere årsmøtet.
2. Den 2. april 2019 vedtok Stortinget også endringer i eierseksjonsloven §24, som rammer korttidsutleie av boligseksjon. Denne endringen trådte i kraft 1. januar 2020. Hovedregelen i eierseksjonsloven er at en seksjonseier fritt kan leie ut sin egen bruksenhet, men at det ikke er adgang til å drive korttidsutleie i mer enn 90 døgn i strekk. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 dager kan fravikes, og settes til 60 eller 120 dager. En slik beslutning krever et flertall på minst to tredeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Reglene om seksjonseiers råderett over egen seksjon finner vi i §2 i vedtektene våre, og styret foreslår å vedtektsfeste et maksimum på 120 dagers korttidsutleie.

Styret har utarbeidet et utkast til oppdaterte vedtekter, i tråd med nevnte regler.

Videre foreslår styret en endring i § 18 om bygningsmessige arbeider, jfr. avsnitt med samme navn i årsrapporten, side 6.

Forslag til vedtak: Forslag til oppdaterte vedtekter vedtas.

Forslag til endringer i vedtektene framgår med uthevet skrift i § 2 og § 18:

§ 2

ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, reguleringsbestemmelsene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 120 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende, jfr eierseksjonsloven § 24.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmernes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. Det reserveres to biloppstillingsplasser for handicappede.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige bygningsmessige og bryggemessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

I henhold til eierseksjonsloven §25 kan sameier som inneholder næringsseksjoner fastsette i vedtektene å gi seksjonseiere enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. I tråd med nevnte hjemmel er:

- a. **Eierne av seksjon nummer 29 (Økholmen 41) pr 24.04.2009 er gitt eksklusiv bruksrett til deler av fellesbrygge tilstøtende seksjonens øvre terrasse, som definert i søknad fra Anita og Rune Nicolaisen datert 05.10.2005, i 30 år regnet fra vedtaket i sak 6.7 i årsmøtet 24.04.2009. Den eksklusive bruksretten opphører 23.04.2039, men kan også trekkes tilbake i vedtak på årsmøtet på et hvilket som helst tidspunkt.**
- b. **De til enhver tid gjeldende medlemmene av sameiets bryggelag gis betinget bruksrett til 14 båtplasser ved sameiets fellesbrygge i 30 år, som tildeles i tråd med styrets instruks til bryggelaget, regnet fra vedtaket i årsmøtet 30.04.2021. Den betingede bruksretten opphører 30.04.2051, men kan også trekkes tilbake i vedtak på årsmøtet på et hvilket som helst tidspunkt.**

§ 18

BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Seksjonseiere skal på forhånd søke styret om tillatelse for alle bygningsmessige tiltak, herunder utskifting Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av fasadekledning, endring av bryggearrangementer, endring av utvendige farger etc. **Tiltakene skal skje i henhold til en samlet plan for sameiets bygningsmasse.** skal skje etter en samlet plan for den sameiets bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret foreligge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

E) Plan for oppgradering av uteområder - Orienteringssak

Følgende notis er lagt ut på Vibbo 6 mars 2021 om oppgradering av uteområder:

Etter oppfordring om påmelding til de tre prosjektene har vi fått følgende grupper.

Gruppe 1, beplantning og vedlikehold av hele området. Hytte 6 Marit Bratli, Hytte 37 Elin Dalen, Hytte 10 Mette Bratli, Hytte 43 Sigmund Evje.

Gruppe 2, Nordre lekeplass med omgivelser. Volleyball, bordtennis, strand i nord, sti til svabergene, sitteplasser mm. Hytte 2 Bjørn Martinsen, Hytte 6 Erik Bratli, Hytte 8 Jan Garpestad.

Gruppe 3, Søndre lekeplass med omkringliggende område. Huske, eventuelle andre lekeapparater, strand i syd, sitteplasser mm. Hytte 12 Christer Gangsø, Hytte 37 Julianne og Kyrre Gåsvær, Hytte 42 Berit Kjernli Leren og Terje Leren.

Arbeidsgruppene er etablert og i gang. Kritiske arbeider og det mest presserende utføres nå i vår, dels gjennom dugnaden 24. april og dels ved innleid hjelp av fagpersonell i ukene etter dugnaden. Kostnadene på dette arbeidet holdes innenfor vedlikeholdsbudsjettet. Det er mye å ta tak i på området, og vi må prioritere.

Arbeidsgruppene vil etterhvert utarbeide oppgraderingsplaner med skisser/ beskrivelser, kostnadsoverslag og fremtidsplaner, og det kalles inn til ekstraordinært sameiermøte til sommeren for beslutning om tiltak og finansiering.

Muntlig orientering vil bli gitt under telefonkonferansen ved starten av årsmøtet.

F) Drift av felleshuset - Orienteringssak

Innen årsmøtets start vil driftsgruppa for felleshuset legge ut informasjon på Vibbo. Representant for gruppa vil også gi en muntlig orientering under telefonkonferansen ved starten av årsmøtet.

Under dugnaden den 24 april vil felleshuset være åpent for befarung.



VALGKOMITEEN INNSTILLING

Valgkomiteens innstilling blir lagt fram på årsmøtet

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jan-Fredrik Fosse Hytte 20

Svein Bratli Hytte 10

C. Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

1. [Navn] [Adresse]

2. [Navn] [Adresse]

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

[Navn] [Adresse]

[Navn] [Adresse]

I valgkomiteen for Sameiet Økholmen Sjøbodmiljø

Per Otto Dyb
Knut Andersen



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET Økholmen Sjøbodmiljø.

§ 1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Hvaler kommune. Sameiet består av 47 næringsseksjoner. Sameiebrøken er fordelt mellom seksjonene iht. antall bruksenheter. Hver næringsseksjon har iht. dette en brøk på 1/47 del.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiers fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, "Økholmen" gnr. 50 bnr. 116 i Hvaler kommune med festerett til festet grunn, tilhørende Kurt Nordeng, Hvaler kommune med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av det areal som er knyttet til bruksenheten. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjøringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, reguleringsbestemmelsene samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes slik at det ikke er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

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. Det reserveres to biloppstillingsplasser handicappede.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige bygningsmessige og bryggemessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten

hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantehavet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet overstiger to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Anlegget skal være forsikret gjennom en felles forsikring i Sameiets navn. Ved forsikringsoppgjør som følge av skade på den enkelte seksjon og som dekkes over sameiets forsikring skal egenandel dekkes av eier av seksjonen.

§ 4 VEDLIKEHOLD

Ytre og innvendig vedlikehold av egen seksjon inkludert sjøbod, brygger, påstigningsbrygger, boder, gjerder og andre innretninger innenfor seksjonens grenser som vist i oversikten i reseksjonsbegjøringen datert 19.05.2004 og tinglyst 31.10.2005, påhviler fullt ut for egen regning for den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdspikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks. Beising og maling av boder, brygger og gjerder skal skje etter en helhetlig plan.

Dersom en seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt etter varsel fra styret, kan årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende seksjonseiers regning.

Vedlikehold av øvrige deler av eiendommen inkludert bygninger, felles brygger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder parkeringsplasser og friarealer, er sameiets ansvar.



§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierene skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver av seksjon må meldes til styret for registrering.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 1 leder og 2 til 4 andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer tilhørende eierfamilie kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

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

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret

sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 OM ÅRSMØTET OG INNKALLING

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig eller via e-post til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

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

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i årsmøtet.

Blir årsmøtet som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i årsmøtet ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierenes felles kostnad, innkaller til årsmøte.



§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ
ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Godkjenning av budsjett
- Valg av styremedlemmer
- Valg av to medlemmer for ett år til valgkomite
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12
MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

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

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om;

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endringer av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene. Hvis slike tiltak 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.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13
OM ÅRSMØTET

I sameiet regnes flertallet etter sameiebrøken, om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de seksjonseiere det gjelder.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøtet, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver seksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

(Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsregistrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner, der mindre enn tre fjerdedeler er boligseksjoner. I slike sameier skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om regnskapsplikt av 13. mai 1977 nr. 35)

§ 15



FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasader, endring av fasadekledning, endring av bryggearrangementer, endring av utvendige farger etc. skal skje etter en samlet plan for den sameiets bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning

for de øvrige seksjonseierne, skal styret foreligge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRE

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet som rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997.

Vedtektene ble endret 23/4-2004, som følge av salg av 3 individuelle bruksenheter og samleseksjonen, 22/47 del, ved opprettelse av Havtunet Borettslag. Vedtektene ble besluttet endret 21. mars 2007, ved utvidelse av antall medlemmer i styret. Vedtektene ble besluttet endret 13. september 2007, ved at innkalling til sameiemøte også kan skje via e-post. Videre at § 1 endres med virkning fra tidspunkt for avvikling av Havtunet Borettslag, som fant sted 15. januar 2008. Vedtektene ble besluttet endret iht. til sameiermøte 30.04.2010. Vedtektene ble endre på årsmøte 28. april 2018, som følge av ikrafttredelse av ny eierseksjonslov. Vedtektene ble endret på årsmøte 4. mai 2019 med bestemmelse om valgkomite, §11.

Hvaler, 4. mai 2019

Eierseksjonssameiet Økholmen Sjøbodmiljø



ORDENSREGLER FOR ØKOHOLMEN SJØBODMILJØ

Endret og vedtatt på sameiermøte 27. april 2013

1. Innledning

Økholmen Sjøbodmiljø er organisert i en sameieform som består av privat eide seksjoner. Det er seksjonseierne selv som må skape de forhold som sikrer ro og orden og som skaper et godt miljø i sameiet.

For å oppnå dette og for å skape best mulige forhold mellom de enkelte beboere er det nedenfor gitt enkle regler som det er i hver beboers interesse å overholde enten om man er eier eller leietager. Disse ordensreglene vedtas av Generalforsamlingen i sameiet og kan kun endres av det til enhver tid sittende styre.

2. Almennlige bestemmelser

- a. Beboere/ leietagere skal parkere kjøretøyene på oppmerkede biloppstillingsplasser. Alle parkerte kjøretøy skal være registrert. Det er ikke tillatt å parkere utenom oppmerkede plasser.
- b. Hengere eller båter skal ikke henges på sameiets oppmerkede parkeringsplasser, da dette vil medføre mangel på parkeringsplasser.
- c. Fotballsparking og annen ballsport skal foregå på ballplassen.
- d. All skyting med sprettert, pil og bue, samt all slags skytevåpen, er strengt forbudt.
- e. Grøntanlegg, som plener, busker, trær og blomster må vernes om.
- f. Sjøppl skal kastes i den utplasserte kontaineren. Sjøppl skal aldri plasseres utenfor kontainere eller kastes på området for øvrig. Den som kaster søppel skal passe på at søppelet er ordentlig dyttet på plass og at klaffene på kontaineren er igjen.
- g. Lufting av husdyr skal foregå i bånd innenfor sameiets eiendom og må utføres av en person som har kontroll over dyret. Uansett hvor på området man er skal avføring tas opp i en pose og kastes i søppelkontainer. Lufting av husdyr bør unngås på ballplass og lekeplass.
- h. Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler slik at mus og andre gnagere tiltrekkes til eiendommen.
- i. Det er ikke tillatt å sette fra seg sykler eller andre gjenstander i gangveiene mellom hyttene. Alle gjenstander skal settes innenfor hyttens port.
- j. Det er ikke tillatt å lagre papp/ trevirke etc. på bryggeområdet. Det vises til brannforskriftene for slike anlegg.
- k. Det er den enkelte beboer og leietagers ansvar at hytten er utstyrt med brannslange eller pulverapparat.
- l. Det er strengt forbudt med åpen ild på sameiets grunn, det være seg på brygger/felles områder eller i strandsonen. Det skal ikke fyres med kullgriller på terrassene, da dette kan være brannfarlig.
- m. Når det kjøres båt innenfor 100 meters-sonen skal det holdes styrefart, maks 5 knop. Hvis båten skal drive vannaktiviteter som vannski o.l. skal dette drives utenfor 100 meters-sonen. Vær OBS på badende.
- n. Det er besluttet av styret den 21.05.2011 at det fra og med den dato skal innbetales leiepris for felleshuset. Prisene er som følger: Kommersielt bruk: kr. 1500, sameier som leier til egne, private arrangementer: kr. 750, sameiere som går sammen om å bruke huset: kr 100, ungdom som bruker huset under oppsyn av voksne: kr. 100



3. Bestemmelser om ro på området

- a. Det skal være ro i seksjonen og på området mellom kl. 2400 – 0700
- b. Seksjonene og området skal brukes slik at det ikke sjenerer andre beboere.
- c. Ved festlige anledninger som medfører mer støy enn vanlig, samt ved støy utover kl. 2400, skal naboer forhåndsvarsles. Et varsel tilsidesetter ikke normale hensyn.

4. Bestemmelser ved utleie av felleshus og hytter

- a. Leietager forplikter seg til å rydde opp etter ulike arrangementer på sameiets felles arealer samme dag/natt.
- b. De som driver med utleie plikter til å gjøre oppmerksom på ordensreglene.

5. Skade på anlegget

- a. Blir det påført skade på anlegget under utleie er det den enkelte sameier som er økonomisk ansvarlig for dette. Sameiet er da i sin fulle rett til å rekvirere utbedring for den enkelte utleiers regning.