



Ordinært årsmøte 2019

Tid: 2. april 2019, klokken 18.00
Sted: Enqvist Eiendomsdrift AS, 2. etg.
Konghellegaten 3, 0569 OSLO

**INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET HOVINBEKKEN III**
02. april 2019, kl. 18:00
hos Enqvist Eiendomsdrift AS i konghellegaten 3, 2. etg

Konstituering

- *Registrering av møtedeltagere og godkjenning av fullmakter*
- *Valg av møteleder og møtereferent*
- *Godkjenning av innkalling og saksliste*
- *Valg av 1 seksjonseier til å underskrive protokollen sammen med møteleder*

Følgende saker skal behandles:

1. Styrets årsrapport for 2018
2. Årsregnskap og revisjonsberetning for 2018.
3. Fastsettelse av styrets honorar for 2018
4. Lekeinnretninger på tunet – sak fremmet av G. Midsund.
5. Endring i husordensreglene – forslag fra styret
6. Forslag til vedtektsendringer – tilpasning til ny eierseksjonslov.
7. Budsjett 2019 og fastsettelse av andel felleskostnader
8. Valg

Styreleder, to styremedlemmer og ett varamedlem er på valg. De har alle gitt beskjed om at de ikke ønsker gjenvalg. De som er interesserte i å påta seg styreverv, bes melde fra til styret.

Oslo, 20.03.2019

for styret i Sameiet Hovinbekken III
ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS


Ingunn S. Tøfte
forretningsfører

Vedlagt følger:

- *Styrets årsrapport for 2018*
- *Årsregnskap 2018 og budsjett 2019*
- *Vedlegg til sak 4*
- *Forslag til husordensregler*
- *Forslag til nye vedtekter*
- *Fullmaktsskjema*

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2018

2.1 STYRET

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder:	Andreas Westerberg	valgt for 2 år i 2017
Styremedlem:	Espen Eilefsen	valgt for 2 år i 2018
Styremedlem:	Najla Jabbar	valgt for 2 år i 2017
Styremedlem:	Nedim Hadziomerovic	valgt for 2 år i 2018
Styremedlem:	Olav Nordstoga	valgt for 2 år i 2017
Varamedlem:	Ottar Valvåg	valgt for 2 år i 2017

2.2 GENERELT OM SAMEIET

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i samsvar med kontrakt utført av Enqvist Eiendomsdrift AS. Vår kontaktperson hos forretningsfører er Rune Dybvik.

Sameiets revisor er Moltzau Revisjon AS v statsautorisert revisor Øyvind Berntzen.

Eiendommen

Sameiet Hovinbekken III er et registrert boligsameie i Oslo med organisasjonsnummer 919 035 706. Sameiet består av 74 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for seksjonseierne.

Selskapet eier tomten, gnr 122, bnr 183 i Oslo kommune.

Selskapet tilstreber lik fordeling mellom kjønnene i de styrende organer.

Selskapet har ingen ansatte og virksomheten forurenser ikke det ytre miljø utover det som er vanlig for tilsvarende boligselskaper.

Forsikring

Bygningsmassen er fullverdiforsikret i Gjensidige Skadeforsikring med forsikringsnr. 86510994. Den enkelte seksjonseier bør ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Hvis selskapets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til forsikringsselskapet på tlf. 915 03 100 og til styret.

HMS

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved Kgl.res. 6 desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollvirksomhet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, bygg-herreforskrifter ved byggeanleggsarbeid, og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt slik tolkning: Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. Når det gjelder anlegg og utstyr i den enkelte boenhet, er det styrets plikt å gjøre eier, og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle boligene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Dersom utstyret er defekt, må eier sørge for at det byttes omgående. Alle leiligheter og fellesområdet er utstyrt med sprinkler.

Ligningsoppgave for 2018

Oppgave over pliktig andel av sameiets inntekter, utgifter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk, ble sendt samtlige seksjonseiere i februar 2019. Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret eller man kan beregne den selv på skatteetatens hjemmesider.

2.3 EIERSKIFTER

Det har ikke vært noen eierskifter i 2018

2.4 STYRETS ARBEID 2018

Sameiets andre år har i likhet med det første vært intensivt. Styret har løpende fulgt opp utbygger JM i forhold til restanser og reklamasjoner på bygget. Sameiet er fortsatt nytt, slik at avtaler med leverandører og driftsrutiner må gås inn.

Styret har også arbeidet med reforhandling av avtaler og forbedringer av fellesarealer i form av takrenner, møblering og ladeplasser til elbil. Styret har avholdt 9 styremøter i tillegg til løpende dialog, og har hatt mange eposttråder i løpet av året. I oversikten under står det litt mer om noen konkrete aktiviteter som har pågått.

Oppgave	Forklaring
Brannforebyggende arbeid	Gjennomgang av bygget med Brannforebyggende avdeling, Brann- og redningsetaten, for å sikre at alt er iht foreskrifter.
Reforhandlet TV-avtale	Ny avtale med Viken Fiber med hensikt om å få en bedre deal enn dagens avtale: Raskere internett, ny TV-løsning, lavere pris. Vi har nå 4x raskere internett (200Mbit), en vesentlig mye

	bedre TV-løsning enn tidligere og 50,- lavere månedspris som har redusert felleskostnadene tilsvarende. Avtalen har en varighet på 4 år fra inngåelse 01.11.2018.
Ladeplasser til Elbil	Styret har kontaktet og hatt flere leverandører på befaring vedrørende elbillading både på multiparkanlegget og bak anlegget. Ingen av de leverandørene vi har hatt på befaring klarer å tilby en løsning for billading på multiparkanlegget. For plassene bak flåten har styret fått inn flere tilbud hvorav noen ble forkastet grunnet høy pris og noen ble forkastet grunnet dårlig løsning. Styret har også kartlagt interessen for billading blant eiere av parkeringsplassene det gjelder. Det er stor interesse for elbillading her og styret jobber videre med å få på plass en felles bestilling til fordel for alle disse eierne og som er i samsvar med eksisterende løsning.
Gjesteparkering og lading	Park Nordic / Europark / Vipps Etter å ha testet ut en parkeringsordning med lapper i vinduet så innså styret at ordningen ble misbrukt i form av at enkelte biler benyttet plassene svært ofte. I og med at vi er 74 enheter som deler på 4 gjesteplasser, så er det viktig at de fordeles på dem som har behov for parkering til gjestene sine. Derfor innså vi at vi måtte innføre betaling og engasjere et parkeringsselskap til å håndheve det. Hensikten med ordningen var å frigjøre gjesteplassene fremfor at enkelte skal bruke dem veldig ofte. I en ideell verden så er 1-3 av de 4 plassene alltid i bruk - da er det både ledig plass og høy utnyttelsesgrad på plassene. Slik vil det ikke være hele tiden. Iblant er alle plassene ledige, mens andre ganger er alle i bruk, men generelt så har vi inntrykk av at det fungerer bra, og at folk får parkert når de har behov for det. Det er tillatt å bruke plassene for både gjester og beboere. Appen vil med karantene regulere det slik at ikke samme bil blir stående å oppta plasser i ukesvis. Etter at betalingsordningen med Easypark var etablert og vi så at det fungerte bra, så tenkte vi at vi også burde finne en løsning hvor vi kan benytte elbilladerne som fins på 3 av de 4 gjesteplassene. Hensikten var at laderne skulle utnyttes da de gjør liten nytte for seg med avslått sikring, samt at vi ønsket å tilby våre beboere og deres gjester en mulighet til å lade bil. Hensikten er ikke å tjene penger på det - ei heller å finansiere enkelte sin lading. Så vi har prøvd å finne en pris per kWh som er fair for dem som lader, samtidig som vi passer på at vi er dekket med tanke på pris på strøm og nettleie.

Takrenner	Ved utgangen av året 2018 gikk vi inn i en avtale med Albretsen etter befaring og tilbud fra flere aktører rundt montering av takrenner på balkongene. Vi fikk flere tilbud, og Albretsen skilte seg ut med gunstig pris og at de kunne faget sitt. Bakgrunnen for avgjørelsen var at vann som renner ned fra balkongen over drypper inn på balkongen under. Dette er en utfordring når det regner, og/eller når beboere bruker vann/søler etc på sin balkong. Noe utfordringer med markiser og oppsett, men vi føler oppfølging er ok p.t. Styret holder for tiden på med utredning av å få lengre nedfall og gjøre en endring med nedfall i Oppgang D.
Møblering av takterrasser	Etter sommeren i 2018 så ble det kjøpt inn en liten del av møblene som skal settes opp på takterrassene våre. Det var litt synd at det ikke kom tidligere da det var så varmt som det var i fjor, men i år vil vi sørge for at takterrassene er møblert innen 17. mai.
Redusering av felleskostnader og kostnad for fjernvarme	Fra 1. juli 2019 reduseres felleskostnader og kostnad for fjernvarme. Dette som følge av at kostnadene totalt nå er lavere enn først estimert. Målet er at inntektene skal dekke kostnadene, hverken mer eller mindre.
Vann i garasjen	JM vil utbedre garasjen uten kostnad for oss, for å minimere at vann blir liggende. Befaring og foreslått løsning er endelig på bordet selv om ikke alle detaljer ennå er spikret. Dette er fortsatt den alvorligste saken vi jobber med. JM har i det store og hele vært imøtekommende men dialogen har vært, og er fortsatt, lang og treg. Jobben er beregnet å bli utført før sommeren.
Multiparking	Leverandøren av multiparkanlegget har som kjent gått konkurs. Sameiet hadde dermed mistet en servicepartner og garantiutsteder. Styret har jobbet en god del med å få på plass en ny serviceavtale med Klaus Multipark med garanti på anlegget og en forpliktelse fra JM om å dekke samtlige garantirelaterte reparasjoner.
Rekkverk i oppgang D	Ved gjennomgang av rømningsveier i bygget oppdaget vi at trappeoppgangen i oppgang D var smalere enn tillatt. Dette har JM måttet utbedre ved å bytte ut rekkverkene til nye rekkverk festet på utsiden av etasjeskillene, noe som gir en større åpning.
Informasjonsarbeid	9 nyhetssaker er publisert, 8 info-eposter er sendt ut. En del henvendelser på Facebook er også besvart selv om dette ikke er en offisiell kommunikasjonskanal.

Ventilasjon	Beboere har sendt mail om dårlig/lite luft og matlukt fra ventilasjon. Med dette som bakgrunn har vi lånt kalibrert utstyr for kontroll av 2-3 leiligheter i blokka. Vi har også bedt om dokumentasjon/beregninger for leilighetene som er målt. Vi har per dags dato ikke fått dette men jobber videre med denne saken.
Vaktmester	Fast avtale med Oppsal Vaktmestersentral for fremtidig vaktmesterdrift. Avtale venter kun signering. Vi har hatt Oppsal Vaktmestersentral fra start og i en testperiode frem til nå. Nye oppgaver vurderes løpende.
Praktisk Arbeid	Styret har også løpende håndtert en rekke løpende småoppgaver, eksempelvis: • Førsterespons på brannalarmer • Utsjekk av defekter på fellesarealer som døråpnere etc. før videreformidling til vaktmester / serviceleverandør • Fiksing av vanlige feilsituasjoner parkeringsflåter • Nøkkelbestillinger • Programmering av dørtelefoner • Programmering av garasjeåpnere • Programmering av tidsur utelys • Sikringer som går • Fjerning av vann fra garasje • Brannforebyggende arbeid • Svar på eposthenvendelser

2.5 KOMMENTARER TIL REGNSKAPET

Generelt

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Regnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Resultatregnskapet for 2018 viser et overskudd på kr 603 963, mot et budsjettert overskudd på kr 188 188. Hovedårsakene til det positive avviket er som følger:

- På kommunale avgifter forutsetter budsjettet 3 søppelbrønner og ikke 2 slik som sameiet har, og er årsaken til en lavere kostnad enn budsjettert i 2018. I tillegg ble det avsatt kr. 126 322,- for mye til vann og avløp for 2017, som er tilbakeført i 2018.
- På vedlikehold har man brukt mindre enn antatt i budsjettet.
- På driftskostnadene er det verdt å merke seg at man har brukt vesentlig mindre på fjernvarme enn antatt, samt vesentlig mer på strøm.

- Forsikringspremien er lav i 2018 grunnet at man fikk en bedre pris på forsikring i slutten av 2017. Gjensidige tilbakebetalte det som Gjensidige hadde trukket for mye i 2017 ved å nedjustere sameiets trekkbeløp i 2018, noe som resulterte i at kostnaden ble tilsvarende lavere i 2018

Styret foreslår at årets overskudd overføres til annen egenkapital.

Fjernvarme

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Til dekning av kostnadene, skal seksjonseierne et månedlig beløp sammen med felleskostnadene. Man fant ut i starten av 2019 at næringsseksjonen ikke har fjernvarme. Følgelig har man kreditert næringsseksjonen sin innbetalte andel av fjernvarme, og de belastes ikke lenger for denne kostnaden.

Renter

For innestående var det ved årsskiftet 0,05% rente på driftskonto opptil kr 500.000,

Kommunale avgifter.

Oversikt over kostnader til vann og avløp for 2017 og 2018 ble mottatt i mars 2019, og er hensyntatt i regnskapet for 2018, se kommentarer til regnskapet for 2018.

For 2018 forutsatte budsjettet at sameiet hadde 3 søppelbrønner og ikke 2. Dette er årsaken til det positive avviket fra budsjett på kommunale avgifter.

I 2019 vil kommunen øke vann og avløp med 9,5% og renovasjon med 8,8% - dette er hensyntatt i budsjett 2019.

2.6 BUDSJETT 2019

I samarbeid med forretningsfører har styret utarbeidet budsjett for sameiet for 2019 som vedlegges innkallingen.

Budsjettforslaget innebærer at andel felleskostnader reduseres med 3,5% fra 1. juli 2019.

For nærmere detaljer viser vi til vedlagte spesifiserte oversikt.

Oslo. 17.03.2018



Andreas Westerberg
Styreleder



Najla Jabbar
Styremedlem



Olav Nordstoga
Styremedlem



Espen Eiliefsen
Styremedlem



Nedim Hadziomerovic
Styremedlem

Resultatregnskap

Sameiet Hovinbekken III

	Note	Regnskap 2018	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2019
Driftsinntekt. og driftskostn.					
Andel felleskostnader		1 956 738	1 949 159	799 530	1 914 900
Andre inntekter	2	1 160 302	1 186 752	969 791	1 053 600
Sum driftsinntekter		3 117 040	3 135 911	1 769 321	2 968 500
Personalkostnader	3	228 202	209 900	0	171 200
Kommunale avgifter		411 648	557 300	300 141	585 300
Vedlikehold	4	338 965	467 681	61 509	685 100
Driftskostnader	5	1 349 221	1 445 352	343 632	1 416 400
Honorarer	6	100 000	100 000	52 500	102 000
Forsikring		81 303	131 000	84 534	138 000
Andre kostnader	7	8 630	36 490	12 947	16 500
Sum driftskostnader		2 517 969	2 947 723	855 263	3 114 500
Driftsresultat		599 071	188 188	914 058	-146 000
Finansinntk. og finanskostn.					
Finansinntekter	8	4 892	0	514	0
Netto finansresultat		4 892	0	514	0
Årets resultat		603 963	188 188	914 572	-146 000
Overføringer					
Overført annen egenkapital		603 963	0	914 572	0
Sum overføringer		603 963	0	914 572	0

Balanse

Sameiet Hovinbekken III

	Note	2018	2017
EIENDELER			
Omløpsmidler			
Kundefordringer		5 156	4 625
Andre fordringer		7 931	0
Bankinnskudd, kontanter o.l.	9	2 283 193	1 473 432
Sum omløpsmidler		2 296 280	1 478 057
Sum eiendeler		2 296 280	1 478 057
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Annen egenkapital	10	1 518 535	914 572
Sum egenkapital		1 518 535	914 572
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd fra kunder		54 846	67 616
Leverandørgjeld		86 591	140 906
Påløpte kostnader	11	636 308	354 863
Annen kortsiktig gjeld		0	100
Sum kortsiktig gjeld		777 745	563 485
Sum gjeld		777 745	563 485
Sum egenkapital og gjeld		2 296 280	1 478 057

OSLO, 31.12.2018/ 17.mars 2019
Styret for Sameiet Hovinbekken III


Bengt Peter Andreas Nyberg Westerberg
Styrets leder

 
Najla Jabbar Olav Nordstoga
Styremedlem Styremedle


Espen Eilefsen
Styremedlem


Nedim Hadziomerovic
Styremedlem

Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

Generelt

Regnskapet er utarbeidet i overenstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk i Norge. Regnskapet bygger på historisk kost-prinsippet. Inntekter er inntektsført når de er opptjent. Kostnader sammenstilles med og kostnadsføres med tilhørende inntekt. Regnskapet er satt opp basert på fortsatt drift.

Vurderingsregler

Kortsiktige fordringer/gjeld er vurdert til laveste/høyeste av pålydende og virkelig verdi.

Note 2 Andre inntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2018	2018	2017	2019
Bodleie	4 000	0	0	6 000
Garasje	120 365	117 600	45 504	117 600
Fjernvarme	639 480	679 320	277 597	584 500
Likviditetstilskudd	6 625	0	483 625	0
Kabel-TV	176 712	176 712	163 065	46 200
Bredbånd	213 120	213 120	0	299 300
Sum	1 160 302	1 186 752	969 791	1 053 600

Note 3 Personalkostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2018	2018	2017	2019
Styrehonorar	200 000	200 000	0	150 000
Arbeidsgiveravgift	28 202	9 900	0	21 200
Sum	228 202	209 900	0	171 200

Selskapet har ingen ansatte med over 75% stilling og har dermed ikke plikt til å etablere OTP-ordning. Det er ikke gitt lån til ansatte eller styremedlemmer.

Note 4 Vedlikehold

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2018	2018	2017	2019
Vedlikehold bygning utv.	8 944	0	0	300 000
Vedlikehold utearealer	13 362	25 000	0	25 000
Vedlikehold og drift heis	102 287	130 000	19 097	100 000
Vedl. nøkler, låser, skilt	7 253	30 000	4 698	15 000
Vedlikehold VVS/ventilasjon	0	10 000	0	30 000
Vedlikehold elektro	32 090	50 000	0	32 100
Vedlikehold garasjeanlegg	42 341	50 000	37 714	50 000
Vedl.hold ventilasjon	67 546	31 085	0	68 000
Brannsikkerhet, sprinkling	65 142	61 596	0	65 000
Diverse vedlikehold	0	80 000	0	0
Sum	338 965	467 681	61 509	685 100

I budsjettet for 2019 gjelder kr 300 000 til utvendig vedlikehold montering av takrenner.

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2018	2018	2017	2019
Strøm fellesanlegg	260 787	100 000	58 469	286 900
Fjernvarme	455 540	679 320	103 597	500 000
Renhold	99 304	100 000	30 813	102 000
Renhold garasje	16 250	0	0	16 000
Annen renovasjon	0	20 000	0	5 000
Vaktmestertjenester	161 500	151 200	18 900	156 000
Porto	5 339	5 000	1 713	5 000
Km.godtgjørelse	147	0	0	0
Trekkpliktig bilgodtgjørelse	17	0	0	0
Kabel-TV	140 439	176 712	59 002	46 500
Internet/ Bredbånd	209 898	213 120	71 138	299 000
Sum	1 349 221	1 445 352	343 632	1 416 400

Note 6 Honorarer

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2018	2018	2017	2019
Revisjon	10 000	10 000	0	10 000
Forretningsførsel	90 000	90 000	52 500	92 000
Sum	100 000	100 000	52 500	102 000

Revisors honorar gjelder i sin helhet revisjon av årsregnskap.

Note 7 Andre kostnader

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2018	2018	2017	2019
Kontingenter	0	1 490	1 490	1 500
Styre- og sameiermøter	0	10 000	0	10 000
Styreutgifter	0	0	4 000	0
Bankomkostninger	4 556	5 000	2 343	5 000
Diverse kostnader	4 075	20 000	5 113	0
Øreavrunding	0	0	1	0
Sum	8 630	36 490	12 947	16 500

Note 8 Finansinntekter

	Regnskap	Budsjett	Regnskap	Budsjett
	2018	2018	2017	2019
Bankrenter	899	0	514	0
Kundeutbytte Gjensidige	3 993	0	0	0
Sum	4 892	0	514	0

Note 9 Bankbeholdning

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
1503 91 29776	2 283 193	1 473 432
Sum	2 283 193	1 473 432

Note 10 Egenkapital

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Egenkapital 01.01	914 572	-
Årets resultat	603 963	914 572
Egenkapital 31.12	1 518 535	914 572

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Note 11 Påløpte kostnader

	Regnskap 2018	Regnskap 2017
Påløpt kostnad strøm/fjernvarme	147 228	53 863
Avsatt vann/avløp pr.31.12.17	301 000	301 000
For mye avsatt vann/avløp for 2017	-126 322	
Avsatt vann/avløp 2018	314 402	
Påløpte kostnader 31.12	636 308	354 863

I mars 2019 mottok sameiet oversikt fra kommunen for kostnad til vann og avløp for 2017 og 2018. Dette er hensyntatt i regnskapet for 2018.
For mye avsatt til vann/avløp for 2017 er ført som en reduksjon av kommunale avgifter i 2018.

Note 12 Likviditetsoversikt

	Regnskap 2018	Budsjett 2019
LIKVIDITETSOVERSIKT		
Bankbeholdning pr 31.12.18	2 283 193	
Utestående felleskostnader	5 156	
Andre kortsiktige fordringer	7 931	
Kortsiktig gjeld pr. 31.12	- 825 665	
Budsjettert resultat 2019		-146 000
Arbeidskapital pr 31.12	1 470 615	1 324 615

Til sameiermøtet i Sameiet Hovinbekken III

Uttalelse om årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til **Sameiet Hovinbekken III** som viser et **overskudd på kr 603 963**. Årsregnskapet består av balanse pr. 31. desember 2018, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2018, 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 (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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsrapport, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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 øvrige 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 bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Vestby, 19. mars 2019

Moltzau Revisjon AS



Øyvind Berntzen

Registrert revisor

SAK 4

Lekeinnretninger på tunet

Forslagsstiller: G. Misund

Flertallskrav: To-tredjedeler av de avgitte stemmer/vanlig flertall, avhengig av kostnad.

Bakgrunn for saken:

I Sameiet Hovinbekken III bor mange barn - mange små er kommet til det siste året. Lekemuligheter tett knyttet til blokkene er få, og uteområdene våre er ikke spesielt godt tilrettelagt for de minste barna i lek. Dertil skal det på baksiden av vår blokk gis tilgang til bl.a. brannbil, hvilket er viktig for vår sikkerhet, og må tas med i en eventuell vurdering. Enkle lekeinnretninger som ikke tar så stor plass og/eller kan flyttes på, kunne kanskje allikevel innplasseres?

Styrets innstilling:

Styret stiller seg positive til vedtaket.

Forslag til vedtak:

Styret undersøker muligheten for plassering av f.eks. sandkasse, liten sklie eller huske for våre minste. Dersom utplassering av lekeinnretninger kan tilpasses uteområdene uten å tilsidestille andre viktigere hensyn, gis styret fullmakt til å kjøpe inn og utplassere egnede apparater til sommeren.

SAK 5

ENDRING HUSORDENSREGLER

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Vanlig flertall.

Bakgrunn for saken:

Husordensreglene er revidert med forslag til flere små endringer. Endringene i teksten er uthevet under:

§3. Utleie

- Sameier er likevel ansvarlig for at leietaker overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

§5. BALKONGER / TERRASSER / PRIVATE UTEAREALER

- Styrets godkjenning må innhentes for alle fasadeendringer f.eks. maling, belysning, balkonghimling, rekkverk, antenner, varmepumper o.l.

§8. PARKERING OG KJØRING

- Gjesteparkeringsplassene er primært ment for gjester og de er etablert i et antall kun dimensjonert for gjester.

§11. BRANNSIKKERHET

- Eier av seksjonen er ansvarlig for å informere alle beboere i enheten om varslings-, sluknings- og evakueringsrutiner, samt hvordan man unngår at falsk brannalarm utløses.
- Ved falsk brannalarm som skyldes at rutinene over ikke er fulgt, vil sameiet fakturere seksjonseier for evt. utrykningskostnader

Styrets innstilling:

Styret stiller seg bak forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å vedta de nye reviderte husordensreglene.

SAK 6

Forslag til vedtektsendringer

Forslagsstiller: Styret

Flertallskrav: Kvalifisert flertall

Bakgrunn for saken:

Ny eierseksjonslov trådte i kraft 1. januar 2018, og sameiets vedtekter må tilpasses denne.

Forslag til vedtektsendringer ligger vedlagt. Alle endringer er sporet, og alle endringer gjelder tilpasning til den nye loven.

Forslag til vedtak:

Alle foreslåtte vedtektsendringer vedtas som fremlagt.

**Utkast til vedtektsendringer til årsmøtet 2.4.2019, hvor alle endringer er sporet.
Alle foreslåtte endringer gjelder tilpasning til ny eierseksjonslov av 2017.**

VEDTEKTER FOR SAMEIET HOVINBEKKEN III

1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Hovinbekken III (nedenfor kalt HBIII), og har gnr 122 bnr 183 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 22.03.2017. Formålet er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierseksjonseierne i eiendommen.

2. ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse. Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BTA (eksklusive balkonger). Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter og tilleggsarealer, er fellesarealer.

Sameiet består av 74 boligseksjoner (heretter «Boligseksjonene»), 1 næringsseksjon (heretter «Næringsseksjonen»).

Hver av Boligseksjonene består av:

- Hoveddel med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- Bod som tilleggsdel

Næringsseksjonen består av:

- Hoveddel
- Bod som tilleggsdel i kjeller
- 3 p-plasser i garasje som tilleggsdel

De som har kjøpt garasjeplass har bruksrett til garasjeplass. Det utstedes bruksrett-erklæringer fra selger.

Eiendommen er et kombinasjonsbygg, og verken sameiermøteårsmøtet eller sameiets styre kan fatte beslutninger som på en urimelig måte begrenser eller vanskeliggjør lovlig næringsvirksomhet i Næringsseksjonen.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameierseksjonseier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Dersom en sameierseksjonseier leier ut sin seksjon eller bruksrett til parkeringsplass, skal sameierseksjonseieren påse at leieren skriftlig aksepterer å følge sameiets vedtekter, ordensregler og vedtak fattet av sameiermøteårsmøtet og styret. Utleie av seksjon eller bruksrett garasje skal varsles styret og forretningsfører.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenheter og fellesarealer

Den enkelte sameierseksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Dersom sameiermøteårsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøteårsmøtet etter reglene for ordinære eller ekstraordinære sameiermøteårsmøter.

Bruksenheter og fellesarealer må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameierseksjonseiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameierseksjonseiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameierseksjonseiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Dersom noen får tildelt parkeringsplass som er beregnet for HC-parkering og ikke har funksjonshemming som tilsier nødvendigheten av slik plass, plikter man å bytte plass etter styrets anvisning dersom annen sameierseksjonseier har dokumentert behov for HC-plass.

2.3.2 Ordensregler

Innenfor de rammer som fremgår av vedtektene skal styret fremlegge forslag til ordensregler som vedtas av sameiermøteårsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Det kan ikke gyldig vedtas ordensregler som begrenser sameierseksjonseiernes lovlige bruk av seksjonene i samsvar med vedtektenes pkt. 2.3.1, for eksempel ved begrensning av åpningstider for forretningsdrift i Næringsseksjonen, adgang til vareleveranser, renovasjon mm.

SameierSeksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.3 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at dyret ikke er til sjanse eller ulempe for andre sameierseksjonseiere.

2.3.4 Skilting

Eier av Næringsseksjonen har rett til, for egen regning, å sette opp reklame- og opplysningsskilt (med eller uten belysning) for egen eller leietakers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Før skiltene settes opp, skal plasseringen og utseende godkjennes av sameiets styre. Det forutsettes at tiltaket har nødvendige offentlige tillatelser.

Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Hvis styret ikke meddeler sitt standpunkt innen 4 uker etter henvendelsen, anses skiltene som godkjent.

3. VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenheter

Den enkelte sameierseksjonseier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierseksjonseierne. Det påligger den

enkelte sameierseksjonseier å besørge og bekoste alt innvendig vedlikehold av bruksenheten og eventuelt tilleggsareal, herunder inventar, utstyr, apparater, tapet, vegg-, gulv-, og himlingsplater, sluk og vann- og fuktsperrer i våtrom, skillevegger, listverk, skap, benker, ruter, innvendige dører og karmen, samt inngangsdør og dør til bod.

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

SameierSeksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. SameierSeksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg, innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Terrasse-/balkong-brystninger innvendig er sameierseksjonseierens vedlikeholdsansvar.

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc., kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Styret kan for slike forhold fastsette en samlet plan for bygningen eller deler av den. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabolantenne eller lignende.

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

SameierSeksjonseieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameierseksjonseiere. Ved manglende vedlikehold hos sameierseksjonseier, kan styret etter rimelig varsel la dette utføres for sameierseksjonseiers regning.

3. 2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger påhviler sameierseksjonseierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer som er underlagt en eller flere sameierseksjonseieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet, det samme gjelder for utskiftning av sluk. Se for øvrig punkt 4 nedenfor vedr. fordeling av felleskostnader.

Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

4. FELLESKOSTNADER/~~FELLES~~UTGIFTER

4.1 Generelt

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierseksjonseiere for sameierseksjonseiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameierseksjonseier forskuddsvis hver måned betale et à-kontobeløp fastsatt av styret (fellesutgifterandel felleskostnader). Endring av à-kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierseksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene for seksjonene med mindre annet følger av vedtektene. Eierbrøken er basert på den enkelte seksjons bruksareal (BRA).

Når det gjelder kostnader direkte knyttet til Næringsseksjonen, skal disse betales av eieren av denne seksjonen. Når det gjelder kostnader som kun påløper for Boligseksjonene, renhold og drift av Boligseksjonenes fellesarealer, skal Næringsseksjonen ikke betale for disse.

Drift, vedlikehold og utskiftninger av heiser mellom garasjen og boligene dekkes i sin helhet av Sameiet Hovinbekken III.

4.2 Spesielle kostnader Sameiet Hovinbekken III

Avgift for kabel/tv/fiber skal betales pr enhet med den prisen som innkreves av leverandøren.

Oppvarming av eiendommen skjer ved felles fjernvarmeanlegg. Til dekning av kostnadene, skal sameierseksjonseierne betale et à-konto-beløp månedlig sammen med fellesutgiftene. Faktisk forbruk for næringsseksjonen blir målt og avregnet én gang årlig, hvorefter for mye betalt blir tilbakebetalt, og for lite betalt, blir inn krevet.

SameiermøteÅrsmøtet kan med alminnelig flertall vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdskostnader, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

For sameierseksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameierseksjonseier i forhold til sameiebrøk.

5. LOVBESTEMT PANTERETT

De andre sameierseksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameierseksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført

6. SAMEIERMØTEÅRSMØTET

6.1 Øverste myndighet - sameiermøteårsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøteårsmøtet. Ordinært sameiermøteårsmøte holdes hvert år innen utgangen av ~~april~~juni. Ekstraordinært sameiermøteårsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når sameierseksjonseiere som til sammen representerer minst en tiendedel av seksjonene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle sameierseksjonseiere har rett til å delta i sameiermøteårsmøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på

sameiermøteårsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leietakere av bolig- eller næringsseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøteårsmøtet og rett til å uttale seg.

SameierSeksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkomende sameiermøteårsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

SameierSeksjonseiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøteårsmøtet gir tillatelse.

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

6. 2 Innkalling til sameiermøteårsmøte

Innkalling til sameiermøteårsmøtet skal skje skriftlig til sameierseksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøteårsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Innkalling til sameiermøteårsmøte og utsendelse av saksdokumenter kan skje elektronisk ved epost eller på annen måte. SameierSeksjonseierne er ansvarlige for å oppdatere all kontaktinformasjon til styret og forretningsfører. Dog skal innkalling sendes pr brev til dem som måtte ønske det, og de er ansvarlige for at forretningsfører og styret til enhver tid har korrekt adresse.

Styret skal på forhånd varsle sameierseksjonseierne om dato for sameiermøteårsmøtet, 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.

Sammen med innkallingen til sameiermøteårsmøte skal styrets årsberetningrapport og regnskap med revisjonsberetning sendes ut til alle sameierseksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøteårsmøtet.

Blir sameiermøteårsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøteårsmøte ikke innkalt, kan en sameierseksjonseier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameierseksjonseiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøteårsmøte.

6. 3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøteårsmøte

På det ordinære sameiermøteårsmøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt og revisors beretning for foregående kalenderår
- Fastsettelse av styrets godtgjørelse
- Valg av styre og styreleder, eventuelt valgkomité og revisor
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6. 4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

6.4.1 Møteledelse

~~Sameiermøte~~Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre ~~sameiermøte~~årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være ~~sameier~~seksjonseier.

6.4.2 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

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

6.4.3 Flertallskrav

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Ved avstemming i saker som bare angår Boligseksjonene, har bare Boligseksjonene stemmerett.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i ~~sameiermøte~~årsmøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre ~~sameier~~seksjonseierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,
- f) ~~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 sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.~~

6.4.4 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne's bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

6.4.5 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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 sameierseksjonseiere.

6.4.6 Protokoll

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøteårsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameierseksjonseier som utpekes av sameiermøteårsmøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierseksjonseierne.

7.7 STYRET

7.1 Sameiet skal ha et styre bestående av fem medlemmer og et varamedlem. Styremedlemmer behøver ikke være sameierseksjonseiere, men må være myndige personer.

Styremedlemmer og varamedlemmer velges av sameiermøteårsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes av sameierårsmøtet.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

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 sameiermøteårsmøtet. Styret er ansvarlig for at eiendommen holdes tilstrekkelig forsikret. Sameierseksjonseierne må for egen del forsikre sine interesser.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttet av sameiermøteårsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøteårsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøteårsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

7.3 Styremøter

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 til stede. 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 alle styremedlemmene.

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

68 HABILITETSREGLER FOR ~~SAMEIERMØTE~~ OG STYRE

~~Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.~~

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

9. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser og utvendige persienner, utvendig belysning, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan, jfr. 3.1 ovenfor. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierseksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret. Det er ikke anledning til å sette opp utvendig parabol-antenne eller lignende.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøteårs møtes samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. SAMEIERSEKSJONSEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 31 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. MISLIGHOLD

Hvis en sameierseksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter (bruksenhet og bruksretter), kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38 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.

12. FRAVIKELSE

Medfører sameierseksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierseksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39 27.

13. MINDRETALLSVERN

SameiermøteÅrsmøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 60 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameierseksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierseksjonseieres bekostning.

14. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret. Styret fører også tilsyn med at forretningsfører oppfyller sine plikter.

Forretningsfører har rett til å innkreve et gebyr fra sameierseksjonseieren i forbindelse med arbeid knyttet til eierskifte.

15. REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor (registrert eller statsautorisert revisor) velges av sameiermøteårsmøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges

16. ENDRINGER I VEDTEKTENE

Fastsettelse og endringer i sameiets vedtekter besluttet av sameiermøteårsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.16.06.2017

Sameiet Hovinbekken III

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også seksjonseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Dersom du/dere ikke kan møte på ordinært årsmøte, kan du/dere møte ved fullmektig.

Ønsker du/dere å benytte deg/dere av denne retten, så bruk denne fullmakten.

Fullmakten kan ikke inneholde skriftlig forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte i bestemte saker. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

FULLMAKT

Undertegnede eier av seksjon i Sameiet Hovinbekken III gir herved

..... fullmakt til å stemme på mine/våre vegne på ordinært årsmøte 02.04.2019.

_____, den ____ / ____ 2019

Eiers navn

Eiers underskrift



ENQVIST EIENDOMSDRIFT AS

Organisasjonsnummer 991 398 805 MVA

ARS - Autorisert Regnskapsførerselskap

Postadresse:
Postboks 6653, Rodeløkka
0502 OSLO

Besøksadresse:
Konghellegt. 3
0569 OSLO

E-post: post@enqvist.no
Telefon: 22 80 95 95
Telefaks: 22 80 95 96

