



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 507 254
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning 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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 827 316	13 014 771
Sum inntekter		9 827 316	13 014 771
Kostnader			
Lønnskostnad		102 725	111 508
Annen driftskostnad		11 113 825	9 824 612
Sum kostnader		11 216 550	9 936 120
Driftsresultat		-1 389 234	3 078 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 886	23 048
Sum finansinntekter		18 886	23 048
Annen finanskostnad		1 593	676
Sum finanskostnader		1 593	676
Netto finans		17 293	22 372
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 371 941	3 101 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 371 941	3 101 022
Årsresultat		-1 371 941	3 101 022
Totalresultat		-1 371 941	3 101 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 371 941	3 101 022
Sum overføringer og disponeringer		-1 371 941	3 101 022



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		100	100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65	143 017
Sum fordringer		65	143 017
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 202 723	6 108 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 202 723	6 108 071
Sum omløpsmidler		4 202 788	6 251 088
SUM EIENDELER		4 202 888	6 251 188

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		3 477 844	4 849 785
Sum opptjent egenkapital		3 477 844	4 849 785
Sum egenkapital		3 477 844	4 849 785
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		616 601	1 293 818
Skyldige offentlige avgifter		8 728	85 952
Annen kortsiktig gjeld		99 715	21 633
Sum kortsiktig gjeld		725 044	1 401 402
Sum gjeld		725 044	1 401 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 202 888	6 251 188



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446054

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 507 254
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning 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: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.05.2021

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: 975 507 254
SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 827 316	13 014 771
Sum inntekter		9 827 316	13 014 771
Kostnader			
Lønnskostnad		102 725	111 508
Annen driftskostnad		11 113 825	9 824 612
Sum kostnader		11 216 550	9 936 120
Driftsresultat		-1 389 234	3 078 651
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 886	23 048
Sum finansinntekter		18 886	23 048
Annen finanskostnad		1 593	676
Sum finanskostnader		1 593	676
Netto finans		17 293	22 372
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 371 941	3 101 022
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 371 941	3 101 022
Årsresultat		-1 371 941	3 101 022
Totalresultat		-1 371 941	3 101 022
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 371 941	3 101 022
Sum overføringer og disponeringer		-1 371 941	3 101 022



Organisasjonsnr: 975 507 254
SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Sum finansielle anleggsmidler		100	100
Sum anleggsmidler		100	100
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		65	143 017
Sum fordringer		65	143 017
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 202 723	6 108 071
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 202 723	6 108 071
Sum omløpsmidler		4 202 788	6 251 088
SUM EIENDELER		4 202 888	6 251 188
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 477 844	4 849 785



Sum opptjent egenkapital	3 477 844	4 849 785
Sum egenkapital	3 477 844	4 849 785
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	616 601	1 293 818
Skyldige offentlige avgifter	8 728	85 952
Annen kortsiktig gjeld	99 715	21 633
Sum kortsiktig gjeld	725 044	1 401 402
Sum gjeld	725 044	1 401 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 202 888	6 251 188



Organisasjonsnr: 975 507 254
SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30

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



Årsmøte 2021

Bs Folke Bernadottesvei 10-30

Digitalt årsmøte avholdes 27. mai - 31. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Bs Folke Bernadottesvei 10-30. Avstemningen åpner 27. mai kl. 09:00 og lukker 31. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/1036>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Bs Folke Bernadottesvei 10-30

Ola Tufte Kjær

Ellen Bruzelius Backer

Emily Smart Bakken

Anders Nordberg

Arnfinn Redse



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Da det ikke er mulig med fysisk årsmøtet utsettes alle innkommende saker til ekstraordinært årsmøte til høsten når smittevernsrestriksjoner letter. Dette for å muliggjøre nødvendige diskusjoner rundt sakene. Det blir derfor mulighet til å kun behandle de lovpålagte sakene i dette digitale årsmøtet.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ellen Bruzelius Backer og Anders Nordberg er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 75 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 75 000



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Regnskap med revisjonsberetning og noter.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ola Tufte Kjær	Langmyrgrenda 55 B
Styremedlem	Ellen Bruzelius Backer	Folke Bernadottesv 28C
Styremedlem	Emily Smart Bakken	Folke Bernadottesv 26B
Styremedlem	Anders Nordberg	Folke Bernadottesv 22B
Styremedlem	Arnfinn Redse	Folke Bernadottesv 22A
Varamedlem	Torill Helene Berg	Folke Bernadottesv 20B
Varamedlem	Elisabeth S Wergeland	Folke Bernadottes Vei 12 C

Valgkomiteen

Christian Kierulf Aas	Folke Bernadottesv 20A
Liv Bredesen Hatlelid	Folke Bernadottesv 12B

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Bs Folke Bernadottesvei 10-30

Sameiet består av 36 seksjoner.

Bs Folke Bernadottesvei 10-30 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975507254, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Folke Bernadottesv 10 A,b
Folke Bernadottesv 10 C,d
Folke Bernadottesv 12A,b,c
Folke Bernadottesv 14A,b,c
Folke Bernadottesv 16A,b,c
Folke Bernadottesv 18A,b,c
Folke Bernadottesv 20A,b,c
Folke Bernadottesv 22A,b,c
Folke Bernadottesv 24A,b,c
Folke Bernadottesv 26A,b,c
Folke Bernadottesv 28 A,b
Folke Bernadottesv 28 C,d
Folke Bernadottesv 30 A,b
Folke Bernadottesv 30 C,d

Gårds- og bruksnummer :
50 289

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.

Bs Folke Bernadottesvei 10-30 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



Årsberetning 2020-21 (styrets arbeid):

- Styreleder: Ola Kjær (OK)
- Styremedlem: Arnfinn Redse (AR)
- Styremedlem: Emily Bakken (EB)
- Styremedlem: Ellen Bruzelius Backer (EBB)
- Styremedlem: Anders Nordberg (AN)
- Varamedlem: Torill Berg (TB)
- Varamedlem: Elisabeth Skollevoid Wergeland (ESW)

Etter digitalt årsmøte (5.mai 2020) har styret avholdt 9 styremøter. Både styremedlemmer og varamedlemmer har deltatt på styremøter. Arbeidsoppgaver og hovedansvar ble fordelt på det første styremøte den 18.juni. Styremøtene har blitt avholdt både fysisk og digitalt.

Av større oppgaver har OK hatt ansvar for styremøter med innkallinger og protokoller. AR og EBB for dreneringsprosjekt og kontakt med Steinbakken Entreprenør AS, og EB og AN for fasadeprosjekt og kontakt med KAPH entreprenør AS. AR har hatt hovedansvaret for økonomien. TB og EB har hatt ansvar for brannvern og HMS, mens AN har hatt ansvar for styrets e-post og informasjonsskriv til beboere. OK og AR hadde ansvaret for avklaring, oppfølging og opprettingen av feilfaktureringen fra Steinbakken Entreprenør AS. OK har også deltatt med en juridiske arbeider og vurderinger i saken drenering og fasade.

I august ble det avholdt et ekstraordinært årsmøte i forbindelse med valg av styreleder da det ved en feil ikke ble behandlet under det ordinære årsmøtet

STYRETS ARBEID 2020/2021:

- Igjen har det store arbeidet i styret og sameiet vært drenering- og fasaderehabiliteringen. Arbeidet har bestått av kontakt med entreprenører og byggeledelse og inspeksjoner/oppfølging på byggeplassen. Tilbakemeldinger, utbedringer eller mulige reklamasjoner fra beboere er videreformidlet til byggleidere og entreprenører. Etter nyttår var fasadearbeidet ferdig, og denne delen av prosjektet gikk inn i en ny fase.
- Ekstra mye arbeid ble det i slutten av 2020 i forbindelse med feilfakturering fra Steinbakken Entreprenør AS på ca kr 1.000.000. Først bestod arbeidet i å få oversikt, og deretter flere møter både med entreprenør, byggeleder og OBOS prosjekt. Steinbakken Entreprenør AS tilbakebetalte det feilfakturerte beløpet før nyttår.
- Samle inn dokumentasjon og søke felles ENØK-midler til sameiet. Søknaden ble i mars innvilget med kr 475.000.
- Initierte arbeidet med ny støttemur nedenfor 24-26 og 28.
- Norsk brannvern har foretatt en serviceinspeksjon med blant annet sjekk av alle brannvernsapparer.
- Siden august er det sendt ut fem infoskriv til alle beboere.
- I tillegg er det mindre saker fra beboere som styret har fulgt opp.



VIKTIGE SAKER 2020/2021:

- Det blir naturlig nok viktig å følge opp avslutningen av rehabiliteringsprosjektet med asfaltering av stikkveier, bygge terrasser, skillevegger, og behandle eventuelle reklamasjonssaker. Hager skal også tilbakestilles de stedene hvor det er nødvendig. Å få entreprenøren relativt raskt på plass har styrets førsteprioritet.
- Følge opp entreprenør når støttemur av naturstein skal erstattes med støttemur i granitt ut mot hovedveien foran rekkene 24-26 og 28. Vi ønsker raskest mulig start på prosjektet og forventer at arbeidets varighet blir ca 3 uker.
- Samordne ny runde med dem som ønsker å reseksjonere. Oppmålinger er allerede foretatt og disse tegningene vil bli benyttet.
- Dele info med beboere jevnlig.
- Etter lang tid med anleggsarbeid i sameiet vil vi forsøke å legge enda mer til rette for stell av uteområder – blant annet organisere felles dugnad når rehabiliteringsarbeidet er ferdig og bestille søppelcontainere hvert halvår.

På lengre sikt:

- Gjennomgå og oppdatere vedtekter slik at disse gjenspeiler dagens lovverk og situasjon i sameiet, samt gjennomgå sameiets ordensregler og foreslå nye vedtekter og ordensregler i sameiet på ordinær generalforsamling i 2022.
- Arbeide for mer funksjonelle vedtekter for sameiet
- Avklaring av forholdene rundt festekontrakten og hvilke alternativer sameiet har.
- Avklare behovet for elektriske ledninger i takrenner og nedløpsrør for å eventuelt forhindre isdannelser og vannlekkasjer.

Styret har utarbeidet en oversikt over gjennomført vedlikehold de siste år, samt over tidligere foreslåtte / anbefalte vedlikeholdstiltak.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **9 827 316**.

Dette er kr 1 872 316 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innhenting av kapital. Se note 3 i regnskapet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **11 216 550**.

Dette er kr 3 352 550 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak entreprenørarbeid. Se note 8.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **-1 371 941** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 3 477 844, noe som ansees å være en sterk arbeidskapital.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 300 000 til vedlikehold. Ferdigstilling av påbegynt arbeide.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt kr 150 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bs Folke Bernadottesvei 10-30.

Lån

Bs Folke Bernadottesvei 10-30 har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 7.52 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Folke Bernadottes Vei 10-30

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Folke Bernadottes Vei 10-30.

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

Budsjetallene 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: A3QMA-840BE-CP20B-ATLVS-IJEDD-EISC3



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-29 17:59:19Z



Penneo Dokumentnøkkel: A3QMA-840BE-CP20B-ATLVS-IJEDD-EISC3

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30 ORG.NR. 975 507 254, KUNDENR. 1036

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 554 720	1 546 770	7 955 000	1 663 000
Andre inntekter	3	8 272 596	11 468 001	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		9 827 316	13 014 771	7 955 000	1 663 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 225	-66 508	-35 000	-41 000
Styrehonorar	5	-67 500	-45 000	-245 000	-75 000
Revisjonshonorar	6	-10 641	-11 144	-5 000	-10 000
Andre honorarer		-182 325	-426 688	-90 000	-200 000
Forretningsførerhonorar		-88 575	-86 330	-90 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-2 173	-40 112	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-10 106 560	-8 615 922	-6 659 000	-2 300 000
Forsikringer		-143 017	-131 369	-138 000	-150 000
Festeavgift	16	-117 906	-117 906	-120 000	-120 000
Kommunale avgifter	9	-323 308	-300 863	-323 000	-325 700
TV-anlegg/bredbånd		-81 646	-78 809	-81 000	-90 000
Andre driftskostnader	10	-57 674	-15 470	-28 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 216 550	-9 936 120	-7 864 000	-3 491 700
DRIFTSRESULTAT		-1 389 234	3 078 651	91 000	-1 828 700
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 886	23 048	6 000	25 000
Finanskostnader	12	-1 593	-676	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		17 293	22 372	6 000	25 000
ÅRSRESULTAT		-1 371 941	3 101 022	97 000	-1 803 700
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	3 101 022		
Fra opptjent egenkapital		-1 371 941	0		



SAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30
ORG.NR. 975 507 254, KUNDENR. 1036

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	100	100
SUM ANLEGGSMIDLER		100	100
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		65	0
Forskuddsbetalte kostnader		0	143 017
Driftskonto OBOS-banken		612 009	2 434 666
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 285	64 349
Sparekonto OBOS-banken		3 588 429	3 609 056
SUM OMLØPSMIDLER		4 202 788	6 251 088
SUM EIENDELER		4 202 888	6 251 188
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 477 844	4 849 785
SUM EGENKAPITAL		3 477 844	4 849 785
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 344	21 633
Leverandørgjeld		616 601	1 293 818
Skyldige offentlige avgifter	14	8 728	85 952
Annen kortsiktig gjeld	15	84 371	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		725 044	1 401 402
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 202 888	6 251 188
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 05.2021			
Styret i Sameiet Folke Bernadottes Vei 10-30			
Ola Tufte Kjær/s/	Ellen Bruzelius Backer/s/	Emily Smart Bakken/s/	
Anders Nordberg/s/	Arnfinn Redse/s/		

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 436 832
Festeavgift	117 888
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 554 720

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Balkongfundamen ter	272 596
Ekstra kapitalinnkreving	8 000 000
SUM ANDRE INNETEKTER	8 272 596

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 225
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 225

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 67 500.

Det har blitt utbetalt til ekstern styreleder kr 182.325. Av kr 182.325 gjelder kr 57.000 en spesiell sak med Steinbakken Entreprenør AS som ble ryddet opp i i fjor høst. Steinbakken Entreprenør AS erkjente feil og betalte til sameiet sameiets kostnader med ekstern styreleders arbeid i denne saken med kr 57.000 + arbeidsgiveravgift. I tillegg har ekstern styreleder hatt en god del arbeid i forbindelse med sameiets dreneringsarbeider og fasaderehabilitering.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 641.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 173
SUM KONSULENTHONORAR	-2 173

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt, drenering	-444 769
Øyvind Moen, etterisolering og utskiftning av panel på rekkehus	-341 312
Refusjon seksjoner, bestilt eget arbeid	-9 375
Steinbakken Entreprenør AS, balkongfundamenter	-1 297 756
Kaph Entreprenør AS, utomhus arbeider	-7 990 169
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 083 381
Drift/vedlikehold elektro	-1 834
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 833
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 662
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-850
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 106 560

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-180 199
Feieavgift	-7 965
Renovasjonsavgift	-135 144
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-323 308

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 543
Driftsmateriell	-17 817
Andre kontorkostnader	-281
Porto	-2 016
Bank- og kortgebyr	-3 018
Egenandel Forsikring	-10 000
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 674

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 536
Renter av sparekonto i OBOS-banken	17 229
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	121
SUM FINANSINTEKTER	18 886

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 593
SUM FINANSKOSTNADER	-1 593

NOTE: 13**FELLESGARASJE**

Fellesgarasje	100
SUM FELLESGARASJE	100

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 285
Skyldig arbeidsgiveravgift	-6 443
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-8 728

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader (kostnader 2020, betales i 2021)	-19 334
Avsatt lønn 2020, utbetales i 2021	-65 037
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-84 371



NOTE: 16

FESTEAVGIFT

Tomten er festet av Oslo kommune i 75 år fra 1962.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Valgkomitéens innstilling ligger vedlagt.

Styremedlemmer som ikke er på valg er Emily Smart Bakken og Anders Nordberg

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Ola Kjær

Gjenvelges for ett år

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Ellen Bruzelius Backer

Gjenvelges

Torill Helene Berg

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Elisabeth Skollevoid Wergeland

Torbjørn Kårstad Kjennerud

Valg av 2 Valgkomité Velges for 1 år

Christian Kierulf Aas

Liv Bredesen Hatelid

Vedlegg

1. Valgkomitéens innstilling.pdf
2. vedtekter.pdf
3. Husordensregler.pdf



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år 2021-2022 foreslås:

Ola Kjær Langmyrgrenda 55B

B. Som styremedlemmer for 2 år 2021-2023 foreslås:

Ellen Bruzelius Backer Folke Bernadottesvei 28C

Torill Helene Berg Folke Bernadottesvei 20B

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Emily Smart Bakken

Anders Nordberg

C. Som varamedlemmer for 1 år 2021-2022 foreslås:

1. Elisabeth Skollevoid Wergeland Folke Bernadottesvei 12C

2. Torbjørn Kårstad Kjennerud Folke Bernadottesvei 10D

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Christian Kierulf Aas Folke Bernadottesvei 20A

Liv Bredeesen Hatlelid Folke Bernadottesvei 12B

I valgkomiteen for Bs Folke Bernadottesvei 10-30

Christian Kierulf Aas
Liv Bredeesen Hatlelid



**VEDTEKTER FOR SAMEIET
FOLKE BERNADOTTESVEI 10-30**

Vedtatt 20.03.06

Sist endret 26.8.2019 § 8.5 (2)

§ 1 Sameiets navn og forretningskontor

(1) Eierseksjonssameiets, heretter Sameiet, navn er «Folke Bernadottesvei 10 - 30».

Sameiets forretningskontor er i Oslo kommune.

(2) Sameiet består av 36 boligseksjoner på festet eiendom gnr, 50, bnr. 289 i Oslo, i henhold til seksjoneringsbegjæring datert 13. april 1984 og tinglyst 27. april 1984.

(3) Sameierbrøken er 1/36 for hver seksjon.

§ 2 Formål

Formålet med sameiet er å:

1) ivareta driften av sameiet (herunder administrasjon av eiendommen gnr 50, bnr 289 i Oslo)

2) administrere bruk og vedlikehold av fellesareal og fellesanlegg

3) ivareta andre saker av felles interesse.

§ 3 Eiendommen (fellesareal og bruksenhet med tilleggsdel)

(1) Med fellesareal og fellesanlegg forstås de deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Med fellesareal og fellesanlegg forstås videre:

- a) hele bygningskroppen med tak, piper, vegger, inngangsdører, vinduer, murer, trapper, fellesrom mv.
- b) stamledningsnett for vann, avløp og tele fram til avgreningspunkt for den enkelte bruksenhet .
- c) elektrisitet fram til inntakssikringen i bruksenhetens sikringsskap
- d) alle stikkveier
- e) alle støttemurer
- f) alle utearealer
- g) andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov .

(2) Den enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til følgende deler av fellesarealene;

- a) På seksjonens stueside (syd) - i det felt som ligger mellom seksjonenes sidelinjer ut til nedenforliggende stikkvei.
- b) For endeseksjonene utgjør det eksklusive bruksarealet også det areal som ligger mellom seksjonenes sidelinje ut til hovedvei (vest) og til turvei (øst).
- c) Noen seksjoner har på grunn av spesiell beliggenhet særlige arealbegrensninger som fremkommer av vedlagte kart.



§ 4 Faktisk råderett over og bruk av fellesareal og bruksenhet m.v

(1) Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

(2) Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

(3) Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

(4) Sameiet/øvrige sameiere har anledning til å benytte areal som disponeres eksklusivt av sameierne, jfr § 3 til snørydding (deponering av snø).

(5) Sameiere har rett til uhindret adkomst til eget areal over areal annen sameier har eksklusiv bruksrett til for utførelse av nødvendig vedlikehold eller andre arbeider som må utføres på egen bruksenhet og bruksareal ute. Fra stikkveiene skal det være avsatt god plass for å komme frem til turveiområdet.

§ 5 Ordensregler.

Sameiemøtet fastsetter ordensregler for sameiet. Seksjonseiere og øvrige beboere plikter å følge de ordensregler som til enhver tid er fastsatt og er innforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 Rettslig råderett

(1) Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Overdragelse og utleie av seksjon skal umiddelbart meldes styret for registrering og slik meddelelse skal være skriftlig.

(2) Selger av seksjon, eller den han bemyndiger, plikter å gi kjøper informasjon om alle rettigheter og plikter som påhviler en sameier etter eierseksjonsloven, boligsameiets vedtekter og husordensregler.

§ 7 Panterett

De andre sameierne har etter eierseksjonsloven § 25 panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet.

§ 8 Vedlikehold

8.1 Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av bygningskropp med tak, piper, bærevegger og murer samt felles utearealer, felles ledninger og anlegg er sameiets ansvar.

8.2 Sameiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt eksklusiv bruksrett.

(2) Sameieren har vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten, og for elektrisk opplegg fra inntakssikringen i sikringskap og deretter alle elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.



(3) Sameiers vedlikeholdsplikt omfatter også inngangsdører, vinduer, trapper, herunder utskifting av disse ved behov.

8.3 Adgang til bruksenheten og melding om skade

(1) Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(2) Sameieren skal gi adgang til bruksenheten og tilhørende tilleggsdeler i den utstrekning dette trengs for å gjennomføre vedlikehold, utskifting, modernisering, reparasjoner for å hindre skade på eiendommen, bekjempelse av skadedyr og for nødvendig ettersyn.

(3) Oppdager sameieren en skade i bruksenheten eller tilleggsdelen som har betydning for del av bygning som tilhører andre seksjonseiere eller er fellesareal eller eiendommen for øvrig, plikter sameieren straks å sende melding til sameiets styre.

8.4 Bygningsmessige endringer innenfor bruksenheten

(1) Sameier har rett til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer i selve bruksenheten på vilkår av at slike arbeider

(1) ikke svekker den bygningsmessige konstruksjon

(2) ikke medfører endringer på eller ødeleggelse av felles rør, ledninger eller andre lignende fellesinstallasjoner, eller hindrer fremtidig fremføring av eller utskifting av slike, jfr punkt 8.1

(3) ikke medfører en vesentlig endring av bebyggelsens funksjon, utseende eller konstruksjon.

Retten til å foreta bygningsmessige ominnredninger og endringer av bruksenheten omfatter ikke i noen tilfeller rett til å foreta endringer på bygningsdeler som sameiet har vedlikeholdsansvaret for.

(2) Bygningsmessige endringer innenfor bruksenheten skal gjennomføres på følgende vilkår:

Alt slikt arbeid som en sameier utfører eller lar utføre i bruksenheten skjer på sameiers ansvar og risiko.

Alt arbeid må utføres forskriftsmessig og på en håndverksmessig forsvarlig måte.

VVS og elektriske arbeider må kun utføres av autoriserte fagfolk.

Sameieren er selv ansvarlig for at nødvendige offentlige tillatelser foreligger før tiltaket settes i verk.

(3) Sameier har ansvaret for alle bygningsmessige feil og mangler som måtte oppstå som følge av arbeidene. Sameieren må erstatte all skade, herunder skade på sameiets bygninger, som har oppstått under eller som følge av arbeid utført av sameieren, sameiers husstand, leietakere, håndverkere eller andre sameier har gitt adgang til sameiet.

8.5 Øvrige bygningsmessige eller tomtemessige endringer som skal foretas av sameier

(1) Hovedregel

Samtykke til å gjennomføre øvrige bygningsmessige eller tomtemessige endringer som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold kan bare gis av sameiermøte med det stemmetall som kreves i henhold til eierseksjonslovens regler.



(2) Unntak

Følgende standarder for rekkehusene (Folke Bernadottes vei 10A–28D) kan likevel iverksettes av hver enkelt sameier uten søknad/varsel til styret eller sameiermøte:

- A) Baderomsvindu på endevegger – vedlegg A
- B) Inngangsparti med inngangstrapp og vindu - vedlegg B
- C) Skillevegger – vedlegg C
- D) Kjellerdør – vedlegg D
- E) Terrasser/plattinger – vedlegg E
- F) Utebod – vedlegg F
- G) Veranda – vedlegg G
- H) Kjellervindu – vedlegg H
- I) Farger i sameiet – vedlegg I
- J) Farger på yttervegg og eventuell søyle utenfor inngangsdør
- K) Vedlikehold og oppgradering av yttervegger/kledning i sameiet – vedlegg K
- L) Det nordvendte vinduet (kjøkkenvinduet) i 1 etasje kan heves til maks 120 cm fra underkant panel til underkant vindu sett utenfra.

Alle kostnader og framtidig vedlikehold bæres av den sameier som foretar arbeidene.

§ 9 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

(2) Festeavgiften fordeles dog på sameierne i henhold til det areal vedkommende disponerer

(3) Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(4) Den enkelte sameieren skal betale et kontobeløp fastsatt av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. A kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger og andre fellestiltak på eiendommen. Styret fastsetter størrelsen på å kontobeløp som den enkelte sameier skal betale forskuddsvis pr. måned.

(5) Den enkelte sameier må dekke egenandel ved bruk av sameiets felles forsikring når det gjelder oppstår skader i den enkelte enhet og dette ikke skyldes noe sameiet har ansvaret for.

§ 10 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 27.

§ 11 Sameiermøtet



(1) Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

(4) I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

(5) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12 Styret

(1) Sameiet skal ha et styre på tre til fem medlemmer med inntil to varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt.

(2) Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

(3) Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

(4) 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 sameiermøtet.

(5) Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller en nærstående av styremedlemmet har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(6) I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

(7) Det skal velges en valgkomité bestående av to personer med et varamedlem. Valgkomiteen skal legge fram forslag på styremedlemmer. Varamedlemmer blir valgt etter antall stemmer.

§ 13 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i

samsvar med lov om eierseksjoner § 41

§ 14 Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 15 Endringer av vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 16 Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet lovlig følger av disse vedtekter, gjelder lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31.

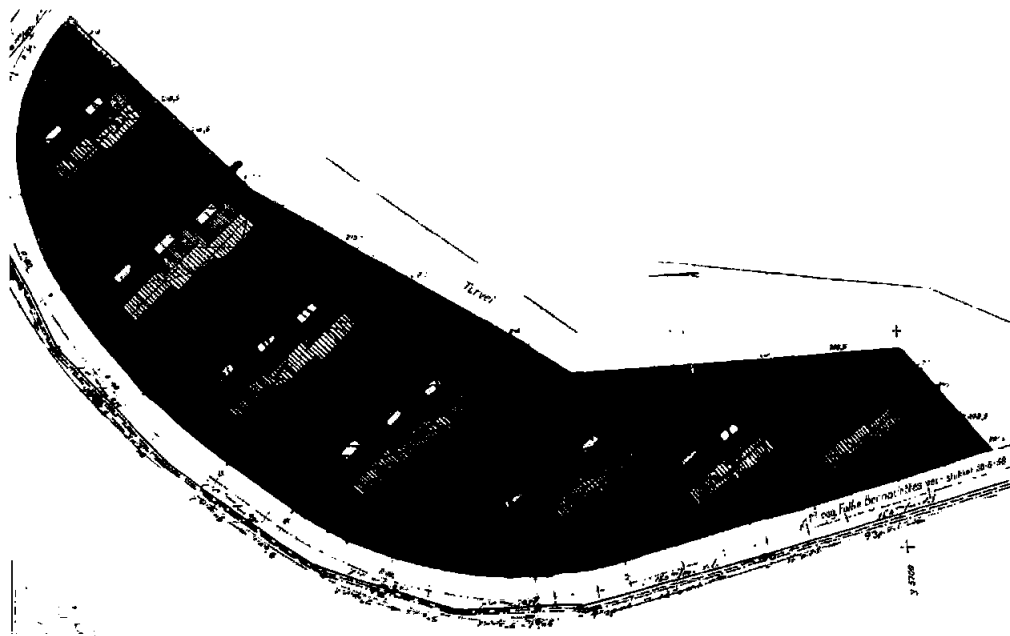
VEDLEGG til § 3 (2) bokstav c) Eiendommen (fellesareal og bruksenhet med tilleggsdel)

Kart over Boligsameiet Folke Bernadottesvei 10-30

gnr. 50 bnr. 289

Totalt er det 36 seksjoner.

Tomtens totale størrelse er 10942 kvadratmeter.



VEDLEGG – STANDARDER

Vedlegg til § 8 Vedlikehold

8.5 Øvrige bygningsmessige eller totemessige endringer som skal foretas av sameier.

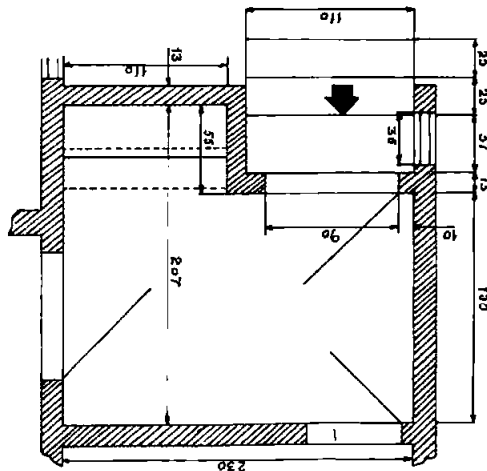
Vedlegg A) Baderomsvindu på endevegger

Vinduet skal ha bredde på 40 centimeter og høyde på 80 centimeter.

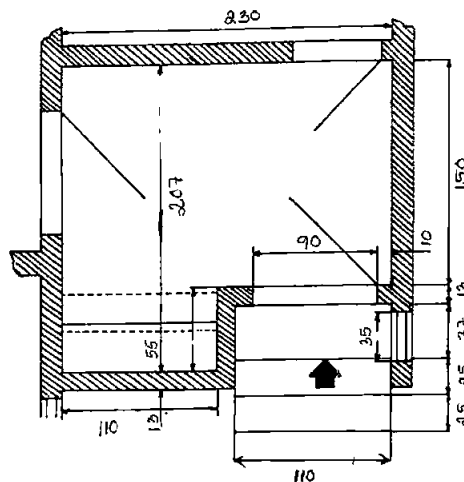
Vedlegg B) Inngangsparti med inngangstrapp og vindu

Det kan settes inn vindu med bredde 35 cm og høyde 110 cm plassert sentrisk overfor dør mot gang/oppholdsrom.

- i) For seksjoner med inngang på høyre side orientert mot Folke Bernadottes vei.



- ii) For seksjoner med inngang på venstre side orientert mot Folke Bernadottes vei.



Vedlegg C) Skillevegger

Skillevegger kan være inntil 5 meter ut fra hver enkelt seksjon.

(Dette er i henhold til reguleringsplan av 2. november 1959 S-808ad regulering av deler av Kringstjåfeltene A-F pkt. C nr. 9 hvor det står: «Inntil 5 meter ut fra hvert leilighetsskille kan oppsettes tette gjerder eller espalier.»)

Høyden kan være 2,20 meter opp fra bakkenivå, målt ved husveggen.



Materialvalg og utforming er valgfritt. Sameiere med felles skillevegg må være enige om utformingen.



Vedlegg D) Kjellerdør

Kjellerdør skal ha samme farge som fasaden.
Størrelse er valgfritt.

Vedlegg E) Terrasser/plattinger

Terrasse/platting som ligger på bakkenivå, kan være inntil 5 meter ut fra hver enkelt seksjon.

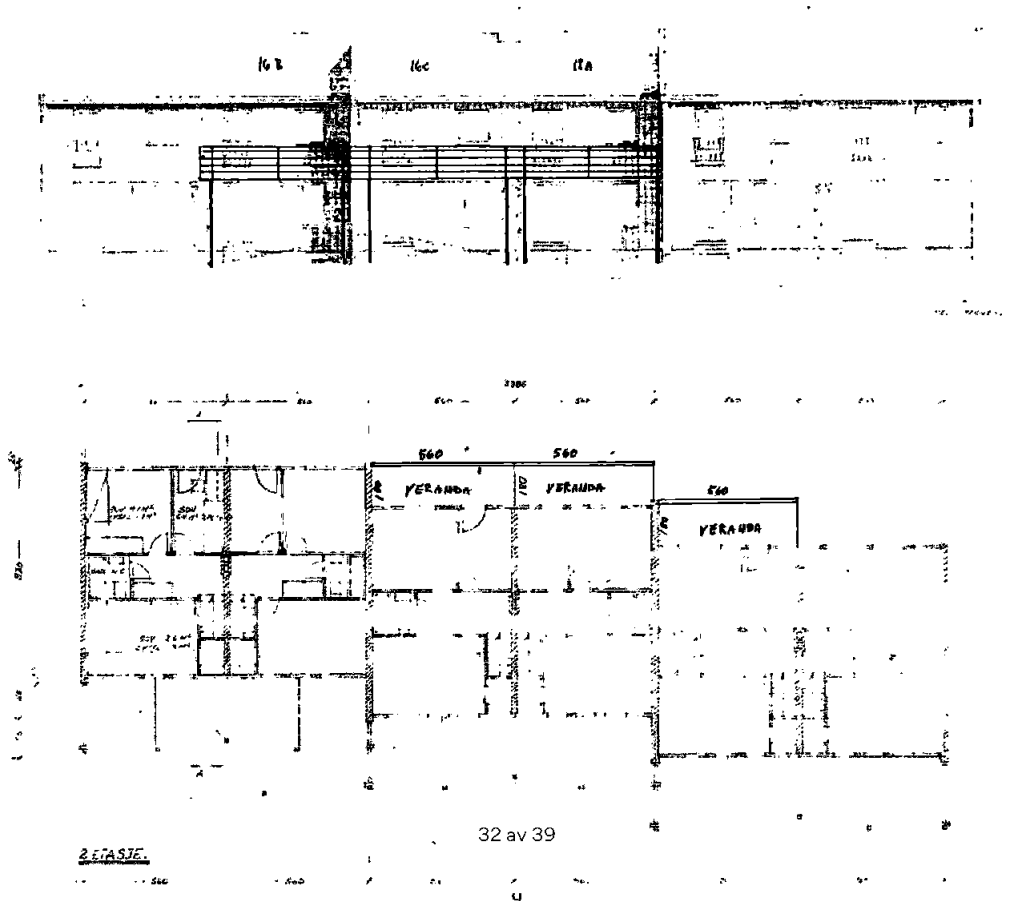
Vedlegg F) Utebod

i) Utebod plassert på stuesiden

Uteboder på stuesiden skal ikke være høyere enn skilleveggen og ikke gå lenger fram enn der skilleveggen ender. Boden skal stå inntil en av skilleveggene og være maksimalt 3,0 kvadratmeter i grunnflate. Boden skal bygges med samme panel som ytterveggene og ha samme farge som ytterveggene.

ii) Utebod plassert på endevegg

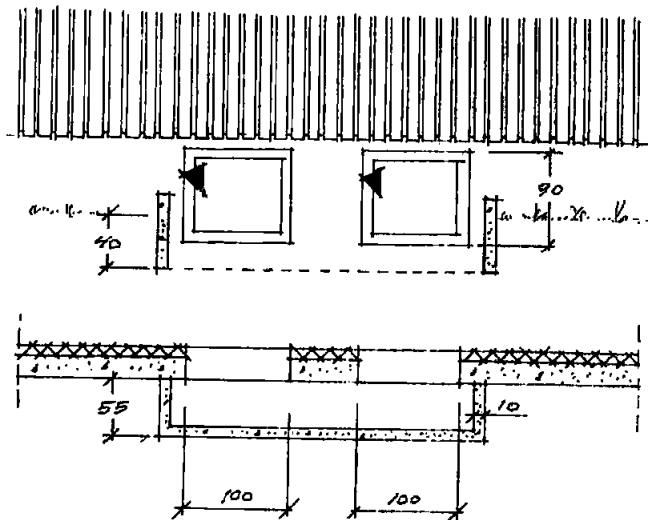
Uteboder på gavlveggene skal være maks 2,20 meter høye. Boden skal stå inntil gavlveggen og være maksimalt 3,0 kvadratmeter i grunnflate. Boden skal bygges i samme panel som ytterveggene og ha samme farge som gavlveggen eller ytterveggene.



Vedlegg G) Veranda

Verandaene skal ha dybde på 180 centimeter og bredde på 560 centimeter og være i samme utførelse som tidligere utbygde verandaer i sameiet.

Vedlegg H) Kjellervindu



Utvidelsen av vinduene skal gå fra venstre anslag merket med:

Avstanden fra underkant av panel til vinduets overkant skal være omlag 12 centimeter.

Øvre kant og venstre side av vinduet står fast, det vil si kan ikke flyttes.

Nedre side og høyre side kan utvides.

Med utgangspunkt i skjærebredde i mur kan kjellervinduene utvides til lengde 99 centimeter og høyde 89 centimeter.

§ 8 pkt 8.5 andre ledd. I) Farger i sameiet – vedlegg I

Vedlegg I) Det skal være kun én farge på hver rekke og firemannsboligen. Fargene kan være enten:

- Seterbrun, fargekode 675, Jotun Drygolin Dekkbeis.



- *Setergrå, med en farge som er identisk med fargen på FB 16-18, Jotun Drygolin Dekkbeis. Beate Ellingsen bistår styret med å finne den setergrå-fargen som er identisk med fargen på FB16-18.*

I sameiet er det gjennom årene beiset både med oljebeis og dekkbeis. Det er ikke mulig å beise oljebeis oppå dekkbeis. Derfor skal det brukes dekkbeis på alle rekkene så det er en standard å forholde seg til. Dette gjør at fargekvalitet og nyanser blir lik.

Hver rekke bestemmer hvilken farge de skal ha innen 1. juli 2013. Er det stemmelikhet for begge fargene, kobles styret inn som avholder en loddtrekning. Original-protokoll med vedtaket og underskrifter fra alle seksjonseierne på den enkelte rekke/firemannsboligen skal leveres til styret senest én uke etter at avgjørelsen er tatt. Styret utarbeider en protokoll som alle rekker skal brukes og alle sameiere skal underskrive på.

Ny paragraf

§ 8 pkt 8.5 andre ledd. H) Beising av yttervegg – vedlegg J

Nytt vedlegg

Vedlegg J) Farger på yttervegg og eventuell søyle utenfor inngangsdør

Alle vegger skal være nybeiset senest i løpet av 2015. Fra 2015 skal det beises hvert sjette år, dvs 2021, 2027, etc.

K) Vedlikehold og oppgradering yttervegger/kledningen i sameiet

Opprinnelige yttervegger er i hovedsak bygget med 10cm isolasjon og med trepanel direkte på vindspærre, dvs. uten lufting. Ved rehabilitering av hele eller deler av yttervegger med trepanel skal trepanel, vindspærre og isolasjon erstattes med ny og det skal etableres lufting av ny kledning.

Dersom veggene fores ut og det tilleggis isoleres, skal det kysselektes i 5 cm lag. Eksisterende trepanel, vindspærre og isolasjon erstattes med ny og det skal etableres lufting av ny kledning. Alle detaljer skal utføres i samsvar med anbefalingene i Byggforskserien. Vinduene skal plasseres i veggens ytterkant.



ORDENSREGLER
BOLIGSAMEIET FOLKE BERNADOTTES VEI 10-30
vedtatt på sameiermøte 25. april 1988

1.

Tørking av tøy må kun skje på de oppsatte tørkestativer - ikke i vinduer, på balkonger e.l.

2.

Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager, samt 1. og 17. mai.

3.

Banking og lufting av tøy må ikke skje ved siden av vasketøy.
Det henstilles til den enkelte husrekke å avtale tidspunkter for dette.

4.

Sameierne må ikke forstyrre hverandre med unødig støy - og vise særlig hensyn etter kl.23 og søndager før kl. 12.

5.

Sameierne forplikter seg til å holde orden rundt huset og ved inngangspartiet.
Unødig lagring av ved, sportsutstyr o.l. må ikke forekomme.

6.

Avfall må legges i plastpose eller papir før det legges i søppelkasser.

7.

Det er ikke adgang til å parkere biler, tilhengere, båter, motorsykler o.l. innen området over tid.

8.

Plener og beplantning må vedlikeholdes på forsvarlig måte.

9.

Beplantninger nær nabo må beklippes og holdes nede slik at dette ikke sjenerer utsikt eller gir unødvendig skygge for nabo (er).

Nye beplantninger og plassering av gjenstander (som kasser, tilhengere m.v.) som planlegges - og som kan være sjenerende for nabo (er) må drøftes med berørte naboer.

10.

Sameierne må i vintersesongen forplikte seg til å brøyte stikkveiene forsvarlig, med forsvarlig gangbredde og med tilgjengelighet for post og søppeltømming.
Det henstilles til den enkelte husrekke å avtale løsninger for dette.

11.

Sameierne må for øvrig rette seg etter de påbud som sameiermøtet gir for å opprettholde ro og orden i felles interesse og til beskyttelse av eiendommene.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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