



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 514 108
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENGLEGÅRDEN -TORSHOV
KVARTAL XIV.B
Forretningsadresse: c/o FRAM Forvaltning AS
Jens Wilhelmsens gate 3
1671 KRÅKERØY

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 880 643	10 881 669
Sum inntekter		4 880 643	10 881 669
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 627 465	16 788 449
Sum kostnader		2 798 615	16 959 599
Driftsresultat		2 082 028	-6 077 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 748	48 608
Sum finansinntekter		50 748	48 608
Annen finanskostnad		835 455	1 026 235
Sum finanskostnader		835 455	1 026 235
Netto finans		-784 707	-977 627
Ordinært resultat før skattekostnad		1 297 321	-7 055 556
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 297 321	-7 055 556
Årsresultat		1 297 321	-7 055 556
Totalresultat		1 297 321	-7 055 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 297 321	-7 055 556
Sum overføringer og disponeringer		1 297 321	-7 055 556



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 827	264 056
Andre fordringer		8 620	498 308
Sum fordringer		57 447	762 364
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 270 865	5 504 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 270 865	5 504 687
Sum omløpsmidler		1 328 312	6 267 051
SUM EIENDELER		1 328 312	6 267 051

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			
Udekket tap		25 418 191	26 715 512
Sum opptjent egenkapital		-25 418 191	-26 715 512
Sum egenkapital		-25 418 191	-26 715 512
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		26 443 210	32 308 647
Sum annen langsiktig gjeld		26 443 210	32 308 647
Sum langsiktig gjeld		26 443 210	32 308 647
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 902	6 639
Leverandørgjeld		211 371	608 361
Annen kortsiktig gjeld		88 020	58 917
Sum kortsiktig gjeld		303 293	673 917
Sum gjeld		26 746 503	32 982 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 328 312	6 267 051



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 730538

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 514 108
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENGLEGÅRDEN -TORSHOV
KVARTAL XIV.B
Forretningsadresse: c/o FRAM Forvaltning AS
Jens Wilhelmsens gate 3
1671 KRÅKERØY

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: Mathilde Meyer
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2021

Grunnlag for avgivelse

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

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 21.09.2021



Organisasjonsnr: 971 514 108
SAMEIET ENGLEGÅRDEN -TORSHOV
KVARTAL XIV.B

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 880 643	10 881 669
Sum inntekter		4 880 643	10 881 669
Kostnader			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Annen driftskostnad		2 627 465	16 788 449
Sum kostnader		2 798 615	16 959 599
Driftsresultat		2 082 028	-6 077 929
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		50 748	48 608
Sum finansinntekter		50 748	48 608
Annen finanskostnad		835 455	1 026 235
Sum finanskostnader		835 455	1 026 235
Netto finans		-784 707	-977 627
Ordinært resultat før skattekostnad		1 297 321	-7 055 556
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 297 321	-7 055 556
Årsresultat		1 297 321	-7 055 556
Totalresultat		1 297 321	-7 055 556
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 297 321	-7 055 556
Sum overføringer og disponeringer		1 297 321	-7 055 556



Organisasjonsnr: 971 514 108
SAMEIET ENGLEGÅRDEN -TORSHOV
KVARTAL XIV.B

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		48 827	264 056
Andre fordringer		8 620	498 308
Sum fordringer		57 447	762 364
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 270 865	5 504 687
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 270 865	5 504 687
Sum omløpsmidler		1 328 312	6 267 051
SUM EIENDELER		1 328 312	6 267 051
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		25 418 191	26 715 512



Sum opptjent egenkapital	-25 418 191	-26 715 512
Sum egenkapital	-25 418 191	-26 715 512
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	26 443 210	32 308 647
Sum annen langsiktig gjeld	26 443 210	32 308 647
Sum langsiktig gjeld	26 443 210	32 308 647
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 902	6 639
Leverandørgjeld	211 371	608 361
Annen kortsiktig gjeld	88 020	58 917
Sum kortsiktig gjeld	303 293	673 917
Sum gjeld	26 746 503	32 982 564
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 328 312	6 267 051



Organisasjonsnr: 971 514 108
SAMEIET ENGLEGÅRDEN -TORSHOV
KVARTAL XIV.B

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



ENGLEGÅRDEN

Innkalling og dagsorden

til ordinært sameiemøte/årsmøte 20.april 2021 kl.17.00

Saksbehandling vil foregå både skriftlig og i digitalt møte i henhold til ny sameielov. I den ekstraordinære situasjonen Norge og verden ellers er i, mener styret at dette er en god løsning for å få gjennomført sameiermøtet på en god måte denne våren.

Dagsorden

Dagsorden for skriftlig saksbehandling er annerledes enn dere er vant til og styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med hvordan dette foregår. Styret ønsker å strekke seg så langt som mulig for å sikre at alle som ønsker å delta får delta på egnet vis.

Skriftlig saksbehandling

Skriftlig saksbehandling foregår frem til 15.04.2021. Dere har mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til vedtak og kandidater. Alle innspill, spørsmål, forslag og kandidater bør sendes til styret eller valgkomite så tidlig som mulig.

Denne gangen foreslår vi nye vedtekter. Her sender vi ut de gamle vedtektene med kommentarer rundt hva vi ønsker å endre og hvorfor. Vi ønsker tilbakemeldinger fra dere slik at vi kan tilpasse vårt endelige forslag etter hva eierne mener. Komplette forslag utarbeides og sendes ut med oppdaterte sakspapirer.

I forkant av møtet vil vi oppdatere sakspapirene etter deres tilbakemeldinger, presiseringer, alternative vedtak og vedlegg. Disse oppdaterte sakspapirene blir så sendt ut på epost for de som har registrert dette. Sakspapirene lagt legges ut på hjemmesiden vår www.englegarden.no. Oppdaterte sakspapirer sendes ikke ut med ordinær postgang.

Digitalt møte 20. april 2021 kl 17.00

Alle med registrert epost eller mobilnummer vil få tilsendt en lenke til et videomøte. Denne lenken vil også ligge på hjemmesiden.

I møtet vil vi gjennomgå sakene hver for seg, og ta med oss innspillene vi har fått i løpet av saksbehandlingsperioden. Det er mulighet til å uttale seg om sakene, stille spørsmål og komme med forslag til vedtak. Dette blir siste anledning til å stille til valg.

Etter møtet vil vi oppdatere sakspapirene og valgalternativene. Det blir ingen avstemming i møtet.

Avstemming

Etter møtet vil stemmesedler sendes ut via SMS og epost. Sameierne kan avgi stemme i løpet av 24 timer.

De som ønsker å avgi stemme pr. SMS må registrere sitt mobilnummer og/eller epost dersom styret ikke allerede har dette. Dersom du får denne innkallingen pr epost, har vi allerede din epost. De som trenger hjelp eller ønsker alternativer til avstemming kan ta kontakt med styret.

Etter avstemming vil styret telle opp stemmer og sende ut protokoll i samsvar med avstemmingen.

Mvh

Styret i Englegården



Sakspapirer

Innkalling og dagsorden	1
Sakspapirer	2
Sak 1: Konstituering.....	2
Sak 2: Årsberetning 2020 (Orienteringssak).....	3
Sak 3: Årsregnskap og avsettelse til vedlikeholdsfond.....	5
Sak 4: Budsjett 2021 (Orienteringssak)	6
Sak 5: Nye vedtekter	7
Sak 6: Fordeling av felleskostnader.....	8
Sak 7: Ordensregler	9
Sak 8: Godtgjørelse til styret foregående periode	9
Sak 9: Valg av styremedlemmer	9
Sak 10: Valg av Valgkomitemedlemmene	9
Vedlegg 1 – Sak 3 og 4 – Regnskap og budsjett	10
Vedlegg 2 – Sak 5 – Gamle vedtekter med kommentarer	16
Vedlegg 3 – Sak 6 – Saksfremlegg fordeling av kostnader	25
Vedlegg 4 – Sak 6 – Advokatvurdering av saken	26
Vedlegg 5 – Sak 7 – forslag til ordensregler	28
Vedlegg 6 – Sak 7 – Eksisterende ordensregler.....	30

Sak 1: Konstituering

Styrets forslag til vedtak:

«Innkallingen, saklisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Styreleder Kristoffer G Skappel velges til møteleder og referent. Kristoffer G Skappel og Karina Vogt foreslås til å signere protokollen»



Sak 2: Årsberetning 2020 (Orienteringssak)

Lagt frem av styret

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Gregersen Skappel
Styremedlem	Gabrielle Solaké S Graatrud
Styremedlem	Per Gunnar Lyckander (på valg)
Styremedlem	Karina Lisbeth Vogt
Varamedlem	Søren Brandt (på valg)
Varamedlem	Maria Jensen (på valg)

Valgkomite

Søren Brandt (på valg)
Marit Lindheim (på valg)
Folke Nilsson (på valg)

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

Generelle opplysninger om Torshov Kva. Xiv B Boligsameie, med gårdsnummer 225 og bruksnummer 9.

Sameiet består av 94 seksjoner.

Torshov Kva. Xiv B Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971514108, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresser:

Edmund Neuperts gate 1
Edmund Neuperts gate 3
Agathe Grøndahls gate 45
Agathe Grøndahls gate 47
Agathe Grøndahls gate 49
Jolly Kramer-Johansens gate 2
Jolly Kramer-Johansens gate 4
Johan Selmers gate 8
Johan Selmers gate 10
Johan Selmers gate 12

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.

Torshov Kva. Xiv B Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførrel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid i 2020 til 2021

Lagt frem av styret

Styret har i foregående periode brukt mye tid på å strukturere fremtidig styrearbeid, kartlegge vedlikeholdsbehov, avklare åpne saker som styret arvet og håndtere nye saker som har dukket opp underveis.

Bytte av internettleverandør

Bytte av internettleverandør som ble bestemt av foregående styre har ført til mer oppfølging enn forventet og mye tid ble brukt på å håndtere dette. De fleste problemene i forbindelse med dette har blitt håndtert og det gjenstår kun noen utbedringer før oppfølging av dette arbeidet er fullført fra styrets side.

Covid-19

Verden stoppet opp en periode før ting sakte, men sikkert har blitt mer normalisert. Forsinkelser hos leverandører, nye rutiner og behov for å revurdere gamle rutiner krevde noe av styrets tid.

HMS

Styret har gjort en del arbeid i forbindelse med internkontrollforskriften («HMS»). Arbeidet har resultert i en vurdering av egen drift som er pågående og som vi vil fortsette med i året som kommer. Målet er å overlate rutiner som er enkle å følge til påtroppende styret. Dette arbeidet er ment å aktivt redusere risikoen for at uønskede hendelser skjer, og redusere skadeomfanget dersom noe skjer uansett.

Fasade- og tak-rehabilitering

Rehabiliteringen fra 2019 har medført mye etterarbeid og styret har brukt mye tid på oppfølging. Dette er en pågående sak som vi får ekstern hjelp til å håndtere. Styret håper på avklaring av saken og avslutning av den i første halvår 2021.

Kartlegging

Styret har flere saker på gang der kartlegging av faktiske forhold på eiendommen er nødvendig eller hjelpelig. Blant annet fordeling av boder i fellesarealene, avklaring av faktiske størrelser på seksjonene, plassering av de enkelte seksjoner, plassering av anlegg i fellesarealene, avdekking av vedlikeholdsbehov, mm.

Styret har blant annet fått tegnet opp plantegninger av fellesarealene og er i ferd med å samkjøre tinglyst informasjon om seksjonene med informasjon vi har fra før. Blant annet størrelse og endringer over tid er i fokus.

Vi har bestilt eller planlagt befaringer for å avdekke tilstanden til ulike anlegg og deler av bygget slik at vi ikke får noen ubehagelige overraskelser senere og kan jobbe proaktivt i stedet for reaktivt.

Leverandør- og rutine-gjennomgang

Vi startet 2020 uten en god oversikt over hvilke leverandører vi har, hva de utfører og når de gjør dette. Vi holder på med en kartlegging av hvilke anlegg og fellesområder vi har som krever vedlikehold. Samtidig jobber vi med å finne ut hvilke leverandører som allerede har en avtale med oss. De fleste av disse har vi selvfølgelig kontroll på, men det skjer fremdeles at det dukker opp en leverandør med en aktiv avtale og en rutine om å dukke opp hver gang det har gått noen år.

Som en del av dette arbeidet vil vi si opp enkelte leverandører, reforhandle andre og inngå avtaler der vi mangler dette.

Vedtekter

Styret har brukt noe tid på revisjon av vedtektene. Disse er sentrale i drift av sameiet og bør være enkle, tydelige og resultere i minst mulig administrasjon.



Sak 3: Årsregnskap og avsettelse til vedlikeholdsfond

Lagt frem av styret

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende 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 4 880 643.

Dette er kr 2 643 høyere enn budsjettet.

Andre inntekter består i hovedsak av refundert egenandel.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 798 615.

Dette er kr 39 185 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulentonorar.

Resultat

Årets resultat på kr 1 297 321 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til 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 1 025 019.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Lagt frem av styret

- Vedlegg 1: Årsregnskap

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital.

Det avsettes ikke midler til vedlikeholdsfond.»

Sak 4: Budsjett 2021 (Orienteringssak)

Lagt frem av styret

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 avsatt til et normalt driftsår.

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 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

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Torshov Kva. Xiv B Boligsameie.

Lån

Torshov Kva. Xiv B Boligsameie har lån i OBOS banken.

2,7% flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 uendrede felleskostnader for året 2021.

Kabel-tv dekkes ikke av felleskostnadene lengre. Beboerne får tilbakebetalt 4 mnd. betaling av kabel-tv på mai fakturaen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

- Vedlegg 1: Årsregnskap



Sak 5: Nye vedtekter

Lagt frem av styret

- Vedlegg 1: Dagens vedlegg med kommentarer

Vi ønsker å endre sameiets navn fra «SAMEIET TORSHOV KVARTAL XIV. B (14 B)» til «**Englegården – Sameiet Torshov Kvartal 14B**». I dag omtaler vi allerede oss selv som Englegården. Leverandører sender ofte faktura feil da det er mange som heter «Torshov kvartal ...». Et navnebytte vil gjøre hverdagen lettere for både oss selv og leverandører.

Vedtektene referer flere steder til utdaterte lovtekster og har flere pålegg som ikke kan etterfølges på grunn av tekniske begrensninger eller fordi det er upraktisk. Et eksempel er at det er presisert at felleskostnadene skal betales på giroer (i motsetning til Avtalegiro, epostfaktura, e-Faktura eller Vipps).

Det er også flere pålegg i vedtektene som er upraktiske i hverdagen hvor vi ønsker å endre hvordan sameiet fungerer, eller hvor vi ønsker at vedtektene skal reflektere hvordan sameiet drives i dag.

Det er i vedtektene bestemt at vi skal hente inn og sette til side 300.000 kr årlig til vedlikeholdsfond. Dette har ikke blitt gjort de siste årene og vi ønsker å jobbe med en langtids vedlikeholdsplan i stedet for å sette til side penger til et fond. Styret skal i henhold til lov drifte selskapet økonomisk forsvarlig og skal utføre nødvendig vedlikehold. De eksisterende vedtektene legger opp til årsmøtevedtak for å igangsette nødvendig vedlikehold.

Det er i dag lagt opp til å ha tre styringsdokumenter: Vedtekter, generelle ordensregler og Retningslinjer. Vi foreslår å redusere dette til Vedtekter og Ordensregler.

Det er lagt opp til helt nye vedtekter, men vi har laget et vedlagt dokument hvor vi gjennomgår hva vi ønsker å endre og hvorfor. Vi ønsker de nærmeste ukene å få tilbakemeldinger på hvilke punkter dere er enige i og hva eierne mener er kontroversielle endringer.

Styret kommer til å presentere nye vedtekter etter tilbakemeldinger fra eierne og diskusjoner i forkant av møtet. Disse vil presenteres noen dager i forkant av møtet. Det vil følge med en advokatvurdering og vi vil oppfordre eiere til å kommentere vedtektene.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet vedtar nye vedtekter som foreslått skriftlig av styret.

Dersom det tidligere er satt av penger til et vedlikeholdsfond, overføres dette til driftsmidler».



Sak 6: Fordeling av felleskostnader

Lagt frem av Marit Lindheim

- Vedlegg 1: Saksfremlegg av Marit Lindheim
- Vedlegg 2: Vurdering fra advokat

Styret redegjør:

Innsender meldte i 2019 feil med fordeling av felleskostnader og feil i forbindelse med innkreving av kapital sommeren 2019. Korrigering etter kapitalforhøyelsen ble utført av styret i 2021, to år etter at det ble avdekket mulig feil. Dette tok alt for lang tid og burde vært løst tidligere.

Det er fremdeles uklart om det er feil på fordeling av felleskostnadene, hvor store avvik det er, hvor feilen kommer fra, hvor lenge dette har pågått, hvordan man eventuelt skal håndtere feilen og hva konsekvensene vil etter korrigering.

I henhold til vedtektene skal felleskostnader fordeles etter «boligareal». Dette er et begrep som i dag ikke er klart definert, noe som gjør saken mer kompleks. En klar definisjon i nye vedtekter vil gjøre saken enklere å håndtere. Styret har i 2021 begynt følgende prosesser for å kartlegge og forberede saken:

1. Finne ut hva den opprinnelige definisjonen av «boligareal» var da vedtektene ble skrevet og finne en ny og utvetydig definisjon som vil bli foreslått i forbindelse med de nye vedtektene.
2. Kartlegge hvilken informasjon om arealer som ligger i offentlige registre etter tinglysning eller registrering.
 - a. Finne ut hvordan disse arealene er målt (BOA, BRA, P-ROM, S-ROM eller «Boligareal»).
 - b. Sammenligne informasjon fra offentlige registre
3. Vurdere hvordan korrigerer eventuelle feil (se vedlegg fra advokat)
4. Få laget en plantegning av alle fellesområder, blant annet til bruk når vi kartlegger boder. Dette vil gi oss omtrentlige gulvarealer i de ulike seksjonene og dermed mulighet for å kontrollere de ulike arealtallene vi har og finner.
5. Sammenlikne nåværende kostnader, med arealbrøker fra offentlige registre, tinglysninger og andre kilder for å bekrefte at det var denne definisjonen som ble brukt.
 - a. Dersom dette ikke fører frem, vil vi forsøke å finne fakturaer tilbake i tid for å se om brøken har blitt endret på et tidspunkt.
6. Finne ut hvordan vi juridisk korrigerer feil som blir oppdaget.

Styret er helt enig med Marit at dette må ryddes opp i snarest, men vi mener vi har for lite informasjon til å gjøre vedtakene som Marit foreslår.

1. Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet pålegger styret å fullføre prosessene over innen rimelig tid og legge frem det de finner skriftlig og på beboermøte innen slutten av august 2021. Dersom det avdekkes feil, skal det kalles inn til ekstraordinært årsmøte i stedet for beboermøte.»

2. Innsenders første forslag til vedtak:

«Styret må uten opphold ta initiativ til at det foretas oppmålinger av samtlige leiligheter som ikke er registrert i Grunnboken med tinglyst areal. Dette må gjøres av en ekstern fagkyndig person. Fellesutgiftene fordeles etter den nye fordelingsnøkkelen med virkning fra 1.5.2021»

3. Innsenders andre forslag til vedtak:

«Styret må uten opphold ta initiativ til at det foretas oppmålinger av samtlige leiligheter. Dette må gjøres av en ekstern fagkyndig person. Fellesutgiftene fordeles etter den nye fordelingsnøkkelen med virkning fra 1.5.2021»



Sak 7: Ordensregler

Lagt frem av styret

Dagens ordensregler er litt mangelfulle, og styret foreslår mer helhetlige regler som er i tråd med de nye vedtektene. De foreslåtte ordensreglene bør fungere godt for sameiet uavhengig av Sak5: vedtekter.

Se vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsmøtet vedtar nye ordensregler som foreslått av styret.»

Sak 8: Godtgjørelse til styret foregående periode

Lagt frem av styret

Styret foreslår å videreføre 150.000 kroner i godtgjørelse til styret som foregående år.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets godtgjørelse for foregående periode 2020 til 2021 skal være kr 150.000.»

Sak 9: Valg av styremedlemmer

Styret fordeler selv sine ansvarsområder. I 2020 var ansvarsområdene fordelt slik:

- Drift (info, skilt, nøkler, vaktmester, hagegruppa
- Prosjekt (kartlegging, vedlikeholdsplanlegging)
- Juridisk, avtaler og fakturagodkjenning
- Mail-korrespondanse, hjemmeside og infoskriv

Styreleder har overordnet ansvar og hjelper til på alle ansvarsområder.

Følgende verv er på valg i år:

- 2 Styremedlemmer (2 år)
- 2 varamedlemmer (1 år)

Dersom endring av vedtektene medfører at varamedlemmer blir fjernet, vil vi se bort i fra valg av varamedlemmer. De som eventuelt blir valgt inn i verv som ikke finnes etter årsmøtet, vil

Sak 10: Valg av Valgkomitemedlemmene

Følgende verv er på valg i år:

- 3 valgkomitemedlemmer (1 år)



Vedlegg 1 – Sak 3 og 4 – Regnskap og budsjett

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 857 630	4 963 464	4 858 000	4 763 000
Innbetalinger		12 213	22 615	20 000	20 000
Andre inntekter	3	10 800	5 895 590	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 880 643	10 881 669	4 878 000	4 783 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-12 205	-12 018	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-159 813	-155 310	-160 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-20 282	-16 108	-60 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-303 626	-14 602 757	-288 000	-355 000
Forsikringer		-352 007	-292 445	-350 000	-364 000
Festeavgift		-129 804	-129 804	-130 000	-130 000
Kommunale avgifter	9	-748 897	-691 147	-751 450	-761 000
Energi/fyring		-32 719	-43 550	-40 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-494 299	-509 309	-525 000	-546 000
Andre driftskostnader	10	-373 815	-336 003	-351 200	-360 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 798 615	-16 959 599	-2 837 800	-2 973 150
DRIFTSRESULTAT		2 082 028	-6 077 929	2 040 200	1 809 850
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	50 748	48 608	8 000	0
Finanskostnader	12	-835 455	-1 026 235	-1 048 000	-704 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-784 707	-977 627	-1 040 000	-704 000
ÅRSRESULTAT		1 297 321	-7 055 556	1 000 200	1 105 850
Overføringer:					
Udekket tap		0	-7 055 556		
Reduksjon udekket tap		1 297 321	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 620	16 594
Kundefordringer		48 827	264 056
Forskuddsbetalte kostnader		0	481 714
Driftskonto OBOS-banken		1 139 706	655 084
Sparekonto OBOS-banken		131 158	4 849 603
SUM OMLØPSMIDLER		1 328 312	6 267 051
SUM EIENDELER		1 328 312	6 267 051
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-25 418 191	-26 715 512
SUM EGENKAPITAL		-25 418 191	-26 715 512
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	26 443 210	32 308 647
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 443 210	32 308 647
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		65 996	58 917
Leverandørgjeld		211 371	608 361
Påløpte renter		3 902	6 639
Annen kortsiktig gjeld	15	22 024	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		303 293	673 917
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 328 312	6 267 051
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.3.2021

Styret i Sameie Torshov Kv 14b

Kristoffer Gregersen Skappel /s/

Gabrielle Solaké S Graatrud /s/

Per Gunnar Lyckander /s/

Karina Lisbeth Vogt /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter optjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 128 594
Kabel-tv	279 744
Bredbånd	226 728
Trappevask	163 560
Felleskostnader	59 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 857 630

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	800
Refundert egenandel	10 000
SUM ANDRE INNETEKTER	10 800

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
SUM PERSONALKOSTNADER	-21 150

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 150 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

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

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-6 797
Tilleggstjenester, OBOS	-2 966
Wood Arkitektur + Design AS	-10 519
SUM KONSULENTHONORAR	-20 282

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-135 814
Drift/vedlikehold VVS	-15 385
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-49 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-82 970
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 805
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-3 867
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-303 626

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-499 230
Feieavgift	-5 554
Renovasjonsavgift	-244 113
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-748 897

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 590
Container	-31 149
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 211
Vaktmestertjenester	-191 302
Renhold ved firmaer	-117 462
Andre fremmede tjenester	-598
Trykksaker	-753
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-340
Andre kontorkostnader	-2 131
Porto	-2 123
Bank- og kortgebyr	-4 157



SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-373 815
----------------------------------	-----------------

NOTE: 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	261
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 800
Renter av for sent innbetalte	2 376
Kundeutbytte fra Gjensidige	39 355
Andre renteinntekter	2 956
SUM FINANSINTEKTER	50 748

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 904
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-174 258
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-4 074
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-3 801
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-640 407
Renter på leverandørgjeld	-11
SUM FINANSKOSTNADER	-835 455

NOTE: 13

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

83 515

Nedbetalt i år

916 485

0

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 29 år.

Opprinnelig 2019

-21 474 868

Nedbetalt tidligere

104 064

Nedbetalt i år

467 564

-20 903 241

OBOS-banken AS 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012

-4 000 000

Nedbetalt tidligere

860 641

Nedbetalt i år

3 139 359

0

OBOS-banken AS 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,70 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2012

-8 124 027

Nedbetalt tidligere

2 225 391

Nedbetalt i år

358 667

-5 539 969

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,75 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2016

-1 200 000

Nedbetalt tidligere

216 638

Nedbetalt i år

983 362

0

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-26 443 210****NOTE: 15****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-22 024

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-22 024**



Vedlegg 2 – Sak 5 – Gamle vedtekter med kommentarer

Dette dokumentet består av de originale vedtektene og *styrets kommentarer til dem*. Dette dokumentet er ment for sameierne som skal stemme over forslag til nye vedtekter. Nye vedtekter vil bli presentert på bakgrunn av diskusjonene og tilbakemeldingene på dette dokumentet.

Jevnt over vil vi i endelig utgave endre henvisning fra «Sameiermøte» til «Årsmøte». «Sameierne» blir foreslått endret til «seksjonseierne». Dette i henhold til ny sameielov og god praksis.

EKSISTERENDE VEDTEKTER

Vedtatt i ekstraordinært sameiemøte den 25. november 1992, i medhold av Lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7., med senere endringer. Revidert på ordinært sameiemøte den 25. april 1994, og på ekstraordinært sameiemøte 7. oktober 1997, ord. sameiemøte 25.04.2000, samt siste endring på ord. sameiemøte 04.05.2002, samt siste endring på ord. sameiemøte 20.04.2004.

Endringsdatoer kan med fordel flyttes til slutten av dokumentet. Dette er ikke relevant informasjon til vanlig, men kan være greit å ha i spesielle situasjoner. Teksten rundt hver endring kan med fordel være mer konsis og tydelig.

§ 1. NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er: SAMEIET TORSHOV KVARTAL XIV. B (14 B)

Styret foreslår å endre sameiets navn fra «SAMEIET TORSHOV KVARTAL XIV. B (14 B)» til «Sameiet Englegården –Torshov Kvar탈 14B». I dag omtaler vi allerede oss selv som Englegården. Leverandører sender ofte faktura feil da det er mange som heter «Torshov kvartal ...». Et navnebytte vil gjøre hverdagen lettere for både oss selv og leverandører i tillegg til å gi oss egenart. Vi tenker oss at vi kan redusere navnet ytterligere senere etter at «Sameiet Englegården» har gått seg inn og leverandørene har oppdatert papirene sine.

Et enkelt søk på nett viser at det er mange sameier og borettslag på Torshov med navn til forveksling:

Orgnr.	Navn
947173308	AL TORSHOV KV 8 BORETTLAG
946803845	BORETTLAGET TORSHOV KV I
953144069	BORETTLAGET TORSHOV KV II
941299563	BORETTLAGET TORSHOV KV IV
946664112	BORETTLAGET TORSHOV KV IX
547687427	BORETTLAGET TORSHOV KV V
947837893	BORETTLAGET TORSHOV KV VI
955361959	BORETTLAGET TORSHOV KV VII
957325343	BORETTLAGET TORSHOV KV XII
952379204	BORETTLAGET TORSHOV KV XIV A
947128116	BORETTLAGET TORSHOV KV XXV
958461798	BORETTLAGET TORSHOV KV XVII
971514108	SAMEIET TORSHOV KV I 1B
982307430	SAMEIET TORSHOV KV X

Sameiet består av 94 boligseksjoner i henhold til tinglyst oppdelingsbegjæring. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 225, bnr. 9 med fellesareal av enhver art.

Eiendommen består av følgende gateadresser:

- Edmund Neupertsgt. 1 og 3
- Johan Selmersgt. 8, 10 og 12
- Jolly Kramer-Johansens gt. 2 - 4
- Agathe Grøndahlsgt. 45, 47 og 49.



§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Alle seksjonseiere skal være medlemmer av sameiet, og seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Den første setningen over er lovfestet og er ikke nødvendig i vedtektene. Sameierne får ikke lenger skjøter. Rettighetene som følger med, er lovfestet og dermed heller ikke nødvendig i vedtektene.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene og generelle ordensregler fastsatt av sameiemøtet.

Seksjonen må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukeren av andre seksjoner.

Eierne av de øvrige seksjoner eier i fellesskap sameiets fellesanlegg.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer og installasjoner skal meldes skriftlig til styret før de påbegynnes (se også § 17).

§ 3. FELLESGIFTER

Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (boligareal). Betaling skal skje uoppfordret og forskuddsvis senest den 1. i hver måned, til den konto som til enhver tid er sameiets bankkonto (driftskonto), på OCR-lesbare giroer, som er regulert gjennom hovedavtale med Bankenes Betalingsentral og Sameiet. Benyttes annen betalingsform MÅ hele kid.nr. (nederst til venstre på OCR-gioblanketten) være med i betalingsinformasjonen.

Her ønsker vi å beholde første setning, men fjerne når og hvordan betaling skal skje, og med hvilken leverandør. Bankenes betalingsentral finnes for eksempel ikke lenger, og dagens vedtekter krever at postgiro skal benyttes.

«Boligareal» er ikke lenger et kjent juridisk begrep og er erstattet av P-ROM. P-ROM tilsvarer det man tidligere kalte Boligareal, BOA. Her må vi gjøre noen avklaringer i forkant av avklaring mtp fellesutgifter mm.

Unnlattelse av å betale de utlignede andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, og feilinformasjon iforb. med betaling, anses som vesentlig mislighold.

Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel driftsutgifter til sameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt, og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

§ 4. VEDLIKEHOLD

Sameierne bærer hver for seg alt ansvar for vedlikehold av sine seksjoner, og plikter å gjennomføre dette slik at unødig skader oppstår bl.a med følgeskader i andre seksjoner, så sant skaden ikke skyldes mangler ved bygningen, felles ledninger, og anlegg.

Ombygging av leiligheter som griper inn i bærende konstruksjoner, yttervegger, tak eller skillevegger mellom leilighetene, eller felles tekniske installasjoner, kan kun foretas med styrets samtykke. Styrets samtykke kreves også for utvendig tilbygg eller endringer i fasade og liknende. Det samme gjelder uteanlegget og fellesrom herunder garasjeanlegget.

Sameiet har ikke garasjeanlegg og dette kan med fordel fjernes.

Eier av seksjon skal selv for egen kostnad sørge for et forsvarlig vedlikehold innenfor boligen og de ytre rom som boligen disponerer. Vedlikehold i egen seksjon skal alltid være i samsvar med gjeldende lovverk og forskrifter gitt av våre myndigheter.

Her ønsker vi å forenkle språket og gjøre det klarere. «Ytre rom» bør presiseres og vi vil vurdere å hente inn definisjon av «forsvarlig vedlikehold» fra lov eller forskrifter. Presisering vil, om vi legger det inn, ikke medføre økt ansvar, kun en presisering.

Sameierne skal utvise særlig aktsomhet og jevnlig kontroll av panelovner, komfyrer, elektrisk kjøkkenutstyr, oppvaskmaskin, vaskemaskin, tørketrommel, tørkeskap, dører, vinduer m/ruter, lås og nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonenes sikringsskap.

Videre vedlikehold og kontroll av sanitærutstyr, bad og dusjanlegg, varmegulv, klosetter, oppsteking og rensing av egne sluk- og avløpsledninger til vannlås mellom bolig og fellesanlegget skal utføres minimum 2 ganger årlig, samt sikre god utlufting gjennom boligens mekaniske avtrekksystem.

Her ønsker styret å presisere at avtrekksystemet er sameiets ansvar, men at seksjonseieren har plikt til å varsle styret dersom dette ikke fungerer.

Styret kan gi pålegg om vedlikehold, reparasjonsarbeid og renhold hvor dette finnes påkrevet etter denne paragraf. Etterkommes ikke pålegget kan styret la arbeidene utføres for sameieren's regning og risiko.

Ved tap av systemlåsnyttel(er), er sameier økonomisk ansvarlig for alle utgifter ved utskifting av låsesylindere og produksjon av nye nøkler.

Det maksimale antallet nøkler som kan kvitteres ut pr. seksjon er 5 - fem - nøkler.

Det er og vil være vanskelig å holde oversikt over antall nøkler nå og i fremtiden. Dette siste avsnittet om maksimalt antall nøkler foreslås fjernet.



§ 5. VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiemøtet oppretter et fond til dekning av påregnelige, fremtidige vedlikeholdsutgifter.

På budsjettet skal det årlig avsettes et beløp, hvis mulig, til vedlikeholdsfond. Fondets størrelse skal akkumuleres opp til kr. 300.000,- , men kan om mulig akkumuleres til et høyere nivå om sameierne finner det nødvendig.

Endelig avsetning til fondet skjer på sameiemøtet i forbindelse med behandling av årsregnskapet.

Frigivelse av midler fra vedlikeholdsfondet skal tas opp som egen sak under budsjett, på sameiemøte.

Det er i §5 bestemt at vi skal hente inn og sette til side 300.000 kr årlig til vedlikeholdsfond. Dette har ikke blitt gjort de siste årene og vi ønsker å jobbe med en langtid vedlikeholdsplan i stedet for å sette til side penger til et fond.

Det gir heller ikke mening å sette inn penger på en konto når sameiet har et stort lån å betjene. Da må vi i så fall øke husleien tilsvarende, og dagens eiere vil da i prinsippet både betale for allerede utført vedlikehold og betale på forhånd for kommende vedlikehold.

Styret skal i henhold til lov drifte selskapet økonomisk forsvarlig og skal utføre nødvendig vedlikehold. De eksisterende vedtektene legger opp til årsmøtevedtak for å igangsette nødvendig vedlikehold.

Større investeringer vil uansett etter sameieloven måtte tas opp på seksjonseiermøte om de ikke er «nødvendig vedlikehold».

Vi foreslår å fjerne hele punkt 5.

§ 6. OVERDRAGELSE AV SEKSJONER

Sameierne har fri adgang til å ivareta seksjonen; det være seg ved salg, arv eller på annen måte. Sameieren har ikke utløsningsrett, ikke forkjøpsrett til annen seksjon eller rett til å kreve sameiet oppløst.

Her står det «ivareta», men det gir ikke mening. Vi antar det menes «overdra». Dette blir foreslått endring.

Overdragelse og fremleie skal omgående meldes til styret og forretningsfører, sammen med en erklæring som forplikter på vedtektene og de gjeldende ordensregler.

Ved overdragelse og/eller fremleie, skal alle systemlåsenøkler til gården overleveres til ny sameier/leier. Sameier er forpliktet til å holde orden i de utkvitterte systemlåsenøklerne, og er økonomisk ansvarlig for de utgifter gården får ved tap av nøkler.

Erverv av seksjon og leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styregodkjenning av eierskifte og av utleie/bruksoverlating har ikke vært utført i praksis. Vi foreslår å endre dette til «skal varsles til styret. Dersom styret ikke protesterer innen 7 dager anses godkjennelse som gitt. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.»



§ 7. STYRET

Sameiet skal ledes av et styre på minimum 3 medlemmer. Følgende verv skal fordeles: Leder, nestleder og sekretær, og øvrige styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt, forøvrig konstituerer styret seg selv.

Vi foreslår å endre teksten slik at sameiet styres av minimum 3 styremedlemmer og maksimalt 5 styremedlemmer. Styreleder er inkludert i antallene. Vi foreslår at «vervene» fjernes i sin helhet og at styret selv fordeler oppgaver.

Styret skal velges av sameiemøtet blant sameierne. Det skal også velges 2 varamedlemmer. Alle velges for 2 år av gangen.

Vi foreslår å fjerne krav om 2 år. Sameieloven sier «Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet.» eller bruke teksten fra loven direkte, slik at vi kan avvike fra 2 år om vi har gode kandidater som kun ønsker å stille 1 år.

VARAMEDLEMMER

Vi foreslår å fjerne varamedlemmer i sin helhet og si at styret skal ha minst 3 styremedlemmer for å kunne ta avgjørelser («være vedtaksdyktige»).

Det er ingen selvfølge at det er positivt med mange styremedlemmer i ett styre. Ansvarfølelse blir mindre av å være flere og det er flere personer som må samkjøre timeplanene sine. Med få medlemmer kan og vil beslutninger tas raskere. Det er et vanlig problem at det er beslutningsvegring i sameiestyret. Det er dyrt å vente for lenge med vedlikehold. Dersom man har nok medlemmer av styret er vara ikke nødvendig.

En fordel av å ha færre på valg er at vi har færre mennesker som har verv til enhver tid. Det betyr at når neste årsmøte kommer, vil det være flere som ikke er slitne av verv og som kanskje har lyst til å stille.

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper, eller ved at medlemmet ikke lenger er sameier. Gjenvalg kan finne sted.

Det er ikke vanlig at man blir kastet ut av styret umiddelbart ved salg av sin seksjon. Det er også lite hensiktsmessig mtp kontinuitet og erfaringsoverføring. Vi foreslår at tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøtet (nå «årsmøtet»).

§ 8. STYRETS VEDTAK

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter og vedtak på sameiemøtet. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede.

Vi ønsker å endre til «..Styret står for forvaltningen av selskapet i samsvar med lov, sameiets vedtekter og vedtak på sameiemøtet...». Dvs inkludere norsk lov i sin helhet. Dette endrer ikke vedtektene annet enn å presisere dem og gi et lettere språk.

Vedtak fattes ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.



§ 9. FIRMATEGNING

Styret forplikter sameierne ved underskrift av leder eller nestleder + 1 styremedlem. Styret kan meddele prokura.

Advokat har foreslått å legge til en tekst fra eierseksjonslovens § 60; Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Dette endrer ingen ting mtp rettigheter og plikter for sameierne eller styret, siden loven gjelder uansett, men dette er informasjon som er viktig i tvister og saker som kan dukke opp.

§ 10. SAMEIEMØTET

Sameiemøtet er sameiets øverste myndighet. Ordinært sameiemøte skal avholdes hvert år innen 30. april.

Vi foreslår å fjerne datokravet. Det er uansett lovfestet at årsmøtet må avholdes i første halvår.

Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiemøte skal skje skriftlig med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager.

Ekstraordinært sameiemøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som dog skal være minst 3 dager.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet, skal sendes skriftlig til styret før 1. mars inneværende år.

Det er lovkrav at styret skal varsle eierne om når årsmøtet avholdes og at de skal få en frist for å sende inn saker. Vi foreslår å fjerne datoen her, slik at vi kan avholdes årsmøtet tidligere dersom alle papirene er klare før.

Sakene skal da nevnes i innkallingen til sameiemøtet.

Skal et forslag som etter lov om eierseksjoner må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles på sameiemøtet, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Dette er en gjengivelse av norsk lov og endres ikke av vedtektene. Vi vil skrive om dette litt slik at vedtektene blir en enkel og tydelig bruksanvisning for å gjennomføre årsmøte.



§ 11.SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIEMØTE

På det ordinære sameiemøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Beretning fra styret.
3. Årsregnskap og avsettelse til vedlikeholdsfond.
4. Budsjett.
5. Behandle andre saker som nevnt i innkallingen. Herunder innkomne forslag.
6. Valg

Hver sak som skal behandles på sameiermøtet skal være på sakslisten. De skal ikke under et «samlepunkt» som #5. Vi foreslår en endret tekst som sier «på det ordinære årsmøtet skal minimum følgende saker behandles:». På den måten er det tydelig at dette ikke er en utfyllende liste.

Årsberetning er ikke lenger et lovkrav og vi foreslår dette fjernet. Årsberetning er et tungt format å lese og blir ikke brukt til mye. Vi foreslår eventuelt å bytte ut denne med «Styrets arbeid foregående år» som åpner for et mer folkelig format.

Vi ønsker å dele opp «valg» i «valg av styre» og «valg av valgkomite» i denne listen.

Herunder skal det velges:

- Minst 3 styremedlemmer
- Leder for styret
- 2 varamedlemmer
- Valgkomite på tre personer

Valgkomiteen konstituerer seg selv, og utpeker en til leder som skal lede komiteen i dens arbeide.

Vi ønsker høy deltakelse på årsmøte og stemmegivning. Vi foreslår å gjøre følgende endringer:

- Fjerne antall styremedlemmer fra denne teksten. Antall styremedlemmer håndteres i egen paragraf om styret § 7. Det velges ikke 3 styremedlemmer hvert år i dag og styreleder velges ikke hvert år. Her er vedtektene selvmotsigende.
- Vi foreslår at teksten endres til «valgkomite på maksimalt tre personer». Dette åpner for færre medlemmer av valgkomiteen.

Valgkomite kan evt få et eget punkt i vedtektene med en enkel forklaring på valgkomiteens rolle og oppgaver.

§ 12.MØTELEDELSE OG AVSTEMNING

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet har møtelederen dobbeltstemme.

Vi ønsker å fjerne punkt 12. Om resultatet er så tett at møteleder avgjør, bør det tas omvalg. Første setning er en selvfølge i henhold til lov og trengs ikke.



§ 13. OM SAMEIEMØTET

I sameiemøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig kan bare representere en sameier.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiemøte, med mindre det fremgår at annet er ment.

Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiemøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Ny sameielov åpner for skriftlig saksbehandling og/eller digitalt møte og/eller fysisk møte. Det er i alle tilfeller åpent for avstemming i etterkant av saksbehandling (saksbehandling inkluderer evt møte). Vi har ikke lagt inn en tekst som vedrører dette da det dekkes av loven. Dersom årsmøtet senere finner det nødvendig, kan vi regulere hvordan dette skal foregå hos oss.

§ 14. REVISOR

Sameiets revisor velges av sameiemøtet og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans eller hennes sted. Revisor skal være statsautorisert eller registrert.

§ 15. MISLIGHOLD

En sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, trass i skriftlig advarsel, overtrer sameiets vedtekter, husordensreglement(er) eller unnlater å foreta innbetalinger etter sin bestemte sameiebrøk i rett tid, kan etter vedtak av styret pålegges å selge sin seksjon. Styret gir melding om dette i rekommandert brev med angivelse av grunn. I meldingen oppgis styrets vedtak, og at dette kan påklages til endelig behandling i et sameiemøte innen 30 dager etter at slik melding er mottatt.

Det er ikke vanlig at den som ikke har betalt felleskostnader har krav på å kunne kalle inn til ekstraordinært årsmøte innen 30 dager. Dersom styret på vegne av sameiet har brutt loven er retten rette sted å løse dette. Vi foreslår å fjerne muligheten for dette.

Styrets og/eller sameiemøtets vedtak er endelig såfremt det ikke innen 30 dager etter at underretning har funnet sted, blir anlagt sak som skal prøves for domstolene.

Som sikkerhet for de forpliktelser som følger av vedtektene, har sameiet panterrett i de enkelte eierandelene. Panterettens størrelse bestemmes særskilt.

Denne er p.t. kr. 25.000,-. Panteretten har ikke opptrinnsrett, se seksjonsbegjæringen. Panteretten er rente- og avdragsfri og kan ikke avlyses på eierparten.

§ 16. HUSORDENSREGLER

Som husordensregler gjelder de regler som sameiermøtet bestemmer.

Gjentatte og påtalte overtredelser av reglene betraktes som vesentlig mislighold.

Disse foreslås endret til «ordensregler»



§ 17. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasade o.l., må være godkjent av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal anmeldes til bygningsmyndighetene (f.eks. anleggelse/ombygging av våtrom, endring av bærende konstruksjoner o.l.), må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiemøtet til avgjørelse.

Vi foreslår å fjerne siste avsnitt. Det er ikke en klar definisjon av hva som er «ikke uvesentlig» og dette er uansett regulert i loven. «Nødvendig vedlikehold» kan styret i hht lov avgjøre, men låneopptak, salg av fellesarealer, større investeringer og endringer av bygg må tas opp på sameiermøtet uansett.

§ 18. ENDRING AV VEDTEKTER, ORDENSREGLER OG RETNINGSLINJER

Endringer i sameiets vedtekter kan bare besluttes med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer på et lovlig satt sameiemøte.

Endringer i ordensreglene kan bare skje etter beslutning på sameiemøte med simpelt flertall. Endringer i retningslinjer kan foretas av styret.

§ 19. FORHOLD TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Forøvrig kommer lov om eierseksjoner av 4. mars 1983, nr.7, samt ny Lov om eierseksjoner av 23.5.1997, med senere endringer til anvendelse i saker som ikke omtales av disse vedtektene.

Norsk lov gjelder selv om det ikke står her, og denne loven vil oppdateres over tid. Det er ingen grunn til å nevne den her, den skaper bare merarbeid i fremtiden.

§ 20. ULOVLIG BRUK AV EIERSEKSJON

Seksjonen skal kun benyttes til beboelse, og kan ikke brukes i noe ervervmessig og/eller yrkesmessig virksomhet som medfører sjenanse for de øvrige beboere. Sameier plikter å behandle boligen, seksjonen med tilbørlig aktsomhet, og holde den forsvarlig vedlike.



Vedlegg 3 – Sak 6 – Saksfremlegg fordeling av kostnader

Sak til Årsmøtet 2020 i Sameiet Torshov Kvartal XIVb

Fordeling av fellesutgifter.

Allerede i **oktober 2019** henvendte jeg meg til styret ang beregning av kapitalinnkreving. Noen stikkprøver jeg hadde tatt, tydet på at det var feil i fordelingsnøkkelen som både benyttes til fordeling av de månedlige fellesutgiftene og fordeling av kapitalen som skulle kreves inn. Styreleder skrev da på Facebook siden vår at «Vi har hatt noen spørsmål rundt fordelingsnøkkelen som vi måtte få avklart».

I **februar 2021** fikk vi omsider melding (godt pakket inn i en beboerinfo på Englegårdens hjemmeside) om at de som hadde betalt inn for mye i forbindelse med kapitalinnkrevingen ville få beløpet trukket fra på neste faktura. Det burde bety mars. Fakturaen for april har heller ingen reduksjon.

Nærmere 1 ½ år seinere, er spørsmålet om skjevfordeling av fellesutgifter fremdeles ikke besvart!

I oktober 2019 forhørte jeg meg med flere naboer for å kunne sammenligne, og kom da fram til følgende resultat, basert på 4 leiligheter av ulik størrelse. (Informasjonen er gitt av de respektive eierne).

Leilighet 1: areal 112 m2,	fellesutg. kr 7500 (kr 67 pr m2)	Kapitalinnbet. kr 71.858 (kr 641 pr m2)
Leilighet 2: areal. 89 m2,	fellesutg. kr 6183. (kr 69 pr m2)	Kapitalinnbet. kr 83.047 (kr 933 pr m2)
Leilighet 3: areal. 67 m2.	fellesutg. kr 4754. (kr 71 pr m2).	Kapitalinnbet. kr 62.534 (kr 933 pr m2)
Leilighet 4: areal. 55 m2.	fellesutg. kr 3942 (kr 72 pr m2)	Kapitalinnbet. kr 51.344 (kr 933 pr m2)

Som det framgår av oversikten, er variasjonen på opptil kr 5 pr kvadratmeter. For en leilighet på 70 kvadratmeter kan det bety kr 4200 per år. Hvis skjevfordelingen har foregått i 10 år, tilsvarer det kr 42000!

I disse eksemplene var både trappevask og TV/Internett inkludert. Disse beløpene er antakelig de samme for alle, uavhengig av leilighetens størrelse, slik at ulikheten i selve «husleien» faktisk er enda større, prosentvis.

Det er på høy tid at det ryddes opp i denne skjevfordelingen, og jeg fremmer derfor følgende forslag:

1. Primært:

Styret må uten opphold ta initiativ til at det foretas oppmålinger av samtlige leiligheter som ikke er registrert i Grunnboken med tinglyst areal. Dette må gjøres av en ekstern fagkyndig person.

Subsidiært:

Styret må uten opphold ta initiativ til at det foretas oppmålinger av samtlige leiligheter. Dette må gjøres av en ekstern fagkyndig person.

2. Fellesutgiftene fordeles etter den nye fordelingsnøkkelen med virkning fra 1.5.2021

Vedlegg 4 – Sak 6 – Advokatvurdering av saken

Styret i Englegården – Sameiet Torshov Kv 14B

Oslo, 10.04.21

Ansvarlig advokat:
Brit Haarklou Mathisen
Vår ref.: 202035D

VURDERING AV ANSVARFORHOLD TILKNYTTET URIKTIG BEREGNEDE FELLESGIFTER

Jeg viser til møte hvor følgende spørsmål ble tatt opp i relasjon til at felleskostnader innkrevd gjennom årene ikke har tatt utgangspunkt i samme kostnad pr m² for seksjonene. Problemstillingen er hva man skal gjøre dersom det foreligger mange års feilbetaling – både for mye og for lite betalt.

Ihht vedtektenes § 3 skal fellesutgiftene fordeles «mellom seksjonene etter størrelsen på leilighetene (boligareal)». Et problem her er at begrepet «boligareal» ikke er definert i vedtektene. Begrepet er litt unøyaktig, og det har derfor i forbindelse med salg av boliger blitt endret fra boligareal til P-rom og S-rom. Jeg vil klart anbefale at begrepet defineres i vedtektene, slik at tvil om begrepets innhold elimineres, for det kan tenkes at dette er noe av årsaken til det som kan se ut som en skjevfordeling av fellesutgifter, hvor noen betaler mer enn andre som står oppført med samme areal.

1. Ansvar for sameiet

Sameiet som sådan vil neppe kunne bli holdt ansvarlig for dette, og det er ikke sikkert at det har skjedd noen feil her. Skulle det være gjort noe feil, så vil ansvaret eventuelt påhvile det styret som sameiet hadde den gang feil oppsto og som forårsaket en evt feil. Spørsmålet vil da være om det er utvist ansvarsbetingende uaktsomhet og ikke minst om det foreligger et økonomisk tap for sameiet eller sameierne.

Jeg kan uansett vanskelig se for meg at det kan bli mulig å oppstille erstatningskrav her mot tidligere styre eller sameiet basert på dette forholdet, men det er selvfølgelig viktig at nåværende styre rydder opp i dette, slik at man får ro rundt dette i sameiet. Men, ansvar er her kanskje ikke begrenset til spørsmål om erstatning, det kan jo bli spørsmål om tilbakebetaling og/eller innkreving av tilleggsbeløp fra de som evt har betalt for lite.

Hvis det har skjedd en feil, så bør den selvfølgelig korrigeres. Da blir det også et spørsmål om hvordan dette skal håndteres fra sameiets side. Før det tas noen beslutninger basert på de tallene som foreligger pr i dag, så må innholdet i begrepet «boligareal» presiseres, og så bør dette sjekkes opp mot alle seksjoner.

Dersom det er slik at det noen andre forhold som kan forklare hvorfor det har blitt en slik skjev fordeling av kostnadene, dvs er det noen som har private terrasser, ekstra bod- eller parkering eller andre ting som kan forklare hvorfor de har betalt en høyre pris pr m² når man utelukkende ser på leilighetens areal? Hvordan skal evt slike arealer eller fordeler vurderes i relasjon til «boligareal», dersom dette forekommer i sameiet.

Skjevfordelingen, hvis den ikke er basert på grunnlag som nevnt ovenfor, har ikke medført at noen utenforstående har blitt «beriket», for pengene har gått til drift og vedlikehold av sameiet. Men,



noen har da betalt for mye tidligere, mens andre har betalt for lite. Spørsmålet er da hvordan dette evt skal rettes opp.

2. Hvordan rette opp feil – tilbakebetaling eller innkreving?

Dersom det er slik at noen over tid har betalt for mye, mens andre har betalt for lite, så blir det et spørsmål om hvordan dette kan rettes opp. Det har også en side mot foreldelse, da den alminnelige foreldelsesfristen for pengekrav er 3 år, jf foreldelseslovens § 2. Denne fristen forlenges i medhold av lovens § 10 til 1 år fra fordringshaver får kunnskap om kravet, men denne forlengelsen kan maksimalt forlenges med 10 år fra betaling fant sted eller skulle ha skjedd. Det vil si totalt 13 år. Betalinger eller krav som er eldre enn dette vil uansett være foreldet.

Spørsmålet er da når eventuelle feil ble kjent for sameiet og for beboerne. Foreldelse avbrytes ved erkjennelse av kravet, eller ved iverksettelse av rettslige skritt.

Slik jeg ser det, så bør styret ta initiativ til hvordan dette skal løses i praksis, slik at det ikke kommer dit hen at noen sameiere krever tilbakebetaling, mens sameiet krever innbetalinger fra andre.

Men, før man kommer dit, så tror jeg det er viktig å få tatt en gjennomgang/oppmåling av alle seksjoners areal basert på et definert «boligareal». I den forbindelse bør det vurderes også om andre arealer m.v. slik som f.eks. terrasser m.v. skal vurderes – dersom det er slik at det er noen som har dette, mens andre ikke har det. Det er ingen tvil om at f.eks. takterrasser er mer kostnadskrevende å vedlikeholde enn f.eks. balkonger som ikke har samme funksjon i bygningskroppen.

Med vennlig hilsen

INDEM ADVOKATFIRMA AS

Brit Haarklou Mathisen

Advokat MNA

bhm@indem.no | (+47) 924 46 559



Vedlegg 5 – Sak 7 – forslag til ordensregler

FORSLAG TIL ORDENSREGLER

SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B

1. ANSVAR

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i SAMEIET ENGLEGÅRDEN - TORSHOV KVARTAL 14B. Hver enkelt eier er ansvarlig for besøkende og leietager.

2. SIKKERHET

Alle leiligheter skal ha fungerende brannslukningsapparater og brannvarslere.

Hoveddøren skal alltid være låst. **Slipp bare inn folk du kjenner!** Alle dører til fellesrom, bad, bodere og andre låsbare rom skal være låst.

Alle innendørs fellesarealer skal holdes røykfrie.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser, fuglebrett eller lignende på eller utenfor vinduene.

3. RO & ORDEN

Alle beboere har frihet i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre.

Unødig støy i leiligheten og i fellesarealer er ikke tillatt.

Mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro. Banking, musikkanlegg, klesvask, tørketrommel og lignende skal ikke foregå i dette tidsrommet.

All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, skal på forhånd varsles til styret og naboene.

4. FELLESAREALER

Styret sørger for nødvendig jevnlig renhold. Beboerne har ansvar for å rydde/vaske fellesarealer ved egen tilgrising og søl.

Fellessarealer skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr eller søppel. Dette av hensyn til renhold, sikring av rømningsveier og for å unngå skadedyr.

Beboere plikter å melde fra om alle skader/svakheter ved gården, utvendig og innvendig, skriftlig til styret.

Beboere bør delta på dugnader.

5. MERKING AV RINGEKLOKKE OG POSTKASSE

Beboere merker egne postkasser (postens skilt 58x94mm kan benyttes).

Styret merker dørcalling-anlegget. Ønske om endring meldes til styrets epost.

6. SØPPELHÅNDTERING

Søppel skal legges i søppelkassene og ikke utenfor. Skarpe gjenstander skal pakkes godt inn. Større mengder søppel, som pappkasser og lignende, skal man selv frakte bort, eller dersom mulig vente til containere bestilles.



7. FELLESVASKERI

Regler for bruk av fellesvaskeri settes av styret og henges opp i vaskeriet og på hjemmesiden.

8. PARKERING I BAKGÅRDEN

Det er ikke tillatt å parkere i gårdsrommet eller foran innkjørsel. Innkjøring er kun tillatt for av- og pålessing. Vis fornuft ved all kjøring.

Motoriserte sykler må trilles inn i bakgården med motoren av.

9. DYREHOLD

Husdyrhold skal meldes til styret og skal ikke være til sjenanse for naboene.

10. MISLIGHOLD OG KLAGER

Klager på overtredelse av ordensregler skal sendes skriftlig til styret.

11. BRUKSOVERLATING (utleie/utlån)

Bruksoverlating skal meldes til styrets epost med kontaktinformasjon til beboer.

12. OPPUSSING, BYGGING OG VEDLIKEHOLD

Oppussing skal skje mellom 08.00 og 20.00 på hverdager (10.00-18.00 på lørdag og søndag)

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Oppussing skal ikke medføre noen form for utgifter for borettslaget

Ved prosjekter som går over mer enn 1 dag, skal styret informeres.

Oppussing av bad må varsles til styret, før arbeidet begynner

Før arbeid med våtrom starter, skal de nødvendige tillatelsene fra plan & bygningssetaten innhentes.

Det skal i hele byggeperioden henge en lapp på døra til leiligheten det pusses opp i og på denne skal det opplyses om kontaktinfo til eier, navn på involverte firmaer og estimert byggetid.

Endringer i elektrisk anlegg i leilighetene skal utføres av sertifiserte fagfolk.

Endring og bygging av våtrom skal bare utføres av sertifiserte fagfolk og skal følge forskriftene

Styret skal orienteres før du leier container/sekk som skal stå utenfor. Ingen slike skal stå mer enn 1 uke.



Vedlegg 6 – Sak 7 – Eksisterende ordensregler

SAMEIET TORSHOV KVARTAL XIV B

ORDENSREGLER

Alle beboere plikter å bruke alminnelig fornuft slik at de ikke er til sjenanse eller unødig irriterer andre beboere. Det skal herske alminnelig ro mellom kl 23.00 og kl.07.00. Dersom en beboer av spesielle årsaker, fest, håndverkere eller lignende, ønsker å fravike dette, plikter han i god tid å varsle sine nærmeste naboer.

Det er ikke tillatt å montere blomsterkasser, fuglebrett eller lignende på eller utenfor vinduene.

Det er ikke tillatt å ha hund eller katt. Styret kan etter søknad gi dispensasjon.

Det er ikke tillatt å benytte loft eller kjellerareal utenfor egne boder til permanent lagringsplass. Det samme gjelder gårdsrom og oppganger. Det er ikke tillatt å ha ski, kjelker, sykler og lignende i oppgangen. Lagring av gjenstander på loft eller i kjellerboder som kan være til skade for gården eller beboerne er forbudt.

Søppel skal legges i søppelkassene og ikke utenfor. Skarpe gjenstander skal pakkes godt inn. Større mengder søppel, som pappkasser og lignende, skal man selv frakte bort, eller dersom mulig vente til containere bestilles.

All vask og tørk av tøy skal foregå i henhold til fellesvaskeriets retningslinjer.

Beboere bør delta på dugnader.

Vinduer i kjeller og oppganger skal holdes lukket om vinteren.

Beboere plikter å melde fra om alle skader/svakheter ved gården, utvendig og innvendig, skriftlig til styret.

Det er ikke tillatt å parkere i gårdsrommet eller foran innkjørsel. Innkjøring er kun tillatt for av- og pålessing. Vis fornuft ved all kjøring og parkering.

Beboere merker egne postkasser. Styret merker dørcallinganlegget.



Vedlegg 7 – Sak 3 – Revisjonsberetning



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameie Torshov Kv 14b

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameie Torshov Kv 14b.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

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

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

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

Styret og forretningsførerens 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 avviklet.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)