



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 438 806
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 834 926	1 754 021
Sum inntekter		1 834 926	1 754 021
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 773 031	2 331 540
Sum kostnader		1 824 376	2 382 885
Driftsresultat		10 550	-628 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 738	744
Sum finansinntekter		2 738	744
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 738	744
Ordinært resultat før skattekostnad		13 288	-628 121
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 288	-628 121
Årsresultat		13 288	-628 121
Totalresultat		13 288	-628 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 288	-628 121
Sum overføringer og disponeringer		13 288	-628 121



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		3 029	-28 343
Andre fordringer		318 362	328 672
Sum fordringer		321 391	300 329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		496 550	458 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		496 550	458 419
Sum omløpsmidler		817 941	758 748
SUM EIENDELER		817 941	758 748

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		552 608	539 320
Sum opptjent egenkapital		552 608	539 320
Sum egenkapital		552 608	539 320
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		229 813	191 050
Annen kortsiktig gjeld		35 520	28 378
Sum kortsiktig gjeld		265 333	219 428
Sum gjeld		265 333	219 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		817 941	758 748



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467722

Enheten

Organisasjonsnummer: 920 438 806
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: 16.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 21.06.2023



Organisasjonsnr: 920 438 806
EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 834 926	1 754 021
Sum inntekter		1 834 926	1 754 021
Kostnader			
Lønnskostnad		51 345	51 345
Annen driftskostnad		1 773 031	2 331 540
Sum kostnader		1 824 376	2 382 885
Driftsresultat		10 550	-628 865
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 738	744
Sum finansinntekter		2 738	744
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 738	744
Ordinært resultat før skattekostnad		13 288	-628 121
Ordinært resultat etter skattekostnad		13 288	-628 121
Årsresultat		13 288	-628 121
Totalresultat		13 288	-628 121
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		13 288	-628 121
Sum overføringer og disponeringer		13 288	-628 121



Organisasjonsnr: 920 438 806
EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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		3 029	-28 343
Andre fordringer		318 362	328 672
Sum fordringer		321 391	300 329
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		496 550	458 419
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		496 550	458 419
Sum omløpsmidler		817 941	758 748
SUM EIENDELER		817 941	758 748
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		552 608	539 320
Sum opptjent egenkapital		552 608	539 320



Sum egenkapital	552 608	539 320
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	229 813	191 050
Annen kortsiktig gjeld	35 520	28 378
Sum kortsiktig gjeld	265 333	219 428
Sum gjeld	265 333	219 428
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	817 941	758 748



Organisasjonsnr: 920 438 806
EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Eierseksjonssameie Wendts Hage

16. mars 2023

Selskapsnummer: 7853





Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameie Wendts Hage

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

16. mars 2023 kl. 19:00, Søster Mathildes Gate 42, 1473 Lørenskog. Det er brunt bygg «Kongla»..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Endring av husordensreglene punkt. 7
5. Endring av § 2 i vedtektene.
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eierseksjonssameie Wendts Hage



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

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. 7853 Årsrapport 2022.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 45 000.

Sak 4

Endring av husordensreglene punkt. 7

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det tas inn et nytt punkt i husordensreglene:

7. Retningslinjer og erklæring utleie

1.1 Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

1.2 Som eier av en eierseksjon i sameiet har man mulighet for å leie denne ut. Det er eiers ansvar til enhver tid å informere styret om hvem som bor i boligen, i henhold til sameiets vedtekter § 2. «Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.» Som eier av boligen er det ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter sameiets ordensregler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor sameiet. Unnlattelse av å registrere leietaker(e) er mislighold av sameiers plikter jfr. sameiets vedtekter. Unnlattelse av oppfølging av leieforhold kan utgjøre mislighold av sameiers plikter overfor sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

1.3 Eier skal melder inn kontaktinformasjon på leietaker til styret på vår hjemmeside: <https://vibbo.no/eierseksjonssameie-wendts-hage> under «Min profil»

1.4 Hvis leiligheten har parkeringsplass er det viktig at utleier opplyser styret kontaktinformasjon på leietaker slik at styret kan gi leietaker tilgang til garasjeporten.

1.5 Informer leietaker om våre nettsider <https://vibbo.no/skarerbyen-1> slik at de kan motta nyheter og varsler fra styret.

1.6 Eier og leietaker plikter til å signere erklæringsskjema som følger husordensreglene. Kopi av signert erklæringsskjema sendes til sameiets epost adresse: wendtshage@styerommet.no"



Husordensreglene med endringene ligger vedlagt i denne innkallingen.

Forslag til vedtak

Nytt punkt i husordensreglene godkjennes.

Vedlegg

2. 7853 - husordensregler_Rev1.pdf

Sak 5

Endring av § 2 i vedtektene.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nytt punkt i § 2 i vedtektene:

"Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. En seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leietaker innen to uker etter at søknaden har kommet frem til sameiet, skal leieforholdet regnes som godkjent. Ved endring av leieforhold tilkommer et administrasjonsgebyr til sameiet Kr 750, - NOK. Eier plikter å registrere leietaker på Vibbo.

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

Vedtektene med endringen er vedlagt i innkallingen.

Forslag til vedtak

Endringen i vedtektene godkjennes.

Vedlegg

3. 7853 - Vedtekter_Rev1.pdf



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Styreleder og to styremedlemmer er på valg.

Alle kan melde sitt kandidatur på årsmøtet når denne saken kommer opp.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Børre Ludvik Andersen
Se tidligere tekst.

I tillegg er jeg ansvarsbevisst, strukturert og engasjert.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elahe Nader
- Trond Pedersen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Henning Lagset	Rådmann Paulsens Gate 32
Styremedlem	Michelle Donna Browne	Rådmann Paulsens Gate 32
Styremedlem	Knut Lorentzen	Rådmann Paulsens Gate 26
Styremedlem	Marianne Mikkelsen	Rådmann Paulsens Gate 32
Styremedlem	Trond Pedersen	Rådmann Paulsens Gate 32

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Eierseksjonssameie Wendts Hage

Sameiet består av 54 seksjoner.

Eierseksjonssameie Wendts Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920438806, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

101 126

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

Eierseksjonssameie Wendts Hage har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrearbeid i 2022/2023:

Det er avholdt syv styremøter i 2022 inkludert det konstituerende møtet i forbindelse med årsmøtet. I tillegg er det avholdt to styremøter i 2023.

Vi velger i år fysisk årsmøte. Årsmøte er satt opp til 16. mars 2023 kl 19.00 - 20.00 . I forkant av årsmøtet avholder vi et uformelt beboermøte.

Hovedsaker for styret i 2022

Reklamasjonssaker ovenfor Thon:

Parkering:

Parkering på sentralplassen utenfor har blitt bedre etter puring fra styret. Vi har fortsatt ikke fått de ekstra parkeringsplassen som vi har blitt lovet i parkeringshuset i Triaden, styret har purret opp disse flere ganger. Dessverre har ikke Thon funnet en løsning på hvordan disse skal løses i praksis. Punktet følges opp.

Avtaler med leverandører:

Vi har gått gjennom alle avtaler og justert noen. Avtalen med vaktmester er gjennomgått og justert, blant annet med utvidet avtale om sesongarbeid (vinter). Styret vurderer fortløpende om noen avtaler skal endres.

Bepantning:

Styret ønsket å få endret litt på beplantningen i gårdsrommet. Dette ble gjort i samråd med gartner som kom med sine innspill. Endring av beplantningen er utført og styret er fornøyd med resultatet. Det er satt ned løker som vil blomstre tidlig vår.

Heiser:

Det har vært utfordringer med heisene i sameiet siden starten. Styret engasjerte heiskonsulenten for ny gjennomgang av heisene og oppfølging mot TK – Elevator og Thon. Vi har fått på plass en avtale om noe forlenget garanti på heisene og TK Elevator skal være mer behjelpelig med tanke på historikken her.

Rør:

Det har blitt inngått ny avtale på rørtjenester med Jahn Kihm Rør AS. Sameiets foregående avtale med Rørtema fungerte særdeles dårlig, siden Rørtema ikke fulgte opp avtalen og ikke besvarte mail / telefon. Det ble også gjennomført en uavhengig kontroll av sprinkler anlegget som avdekket noen avvik som er stilt opp mot Thon / Rørtema som reklamasjon.

Innsig av vann i garasje:

Innsig av vann i garasje, spesielt ved vestvendt vegg (mot Joker) er et stadig problem. Nylig har ny befaring blitt gjennomført, og det er besluttet at det skal gjennomføres injisering i det utsatte området.



Hoveddør nr. 26:

Denne har vært problematisk fra tid til annen, og har blitt helt umulig nå i vinter. Hvorvidt dette nå blir tatt som reklamasjon vet vi ikke sikkert pr. 12. januar, men det vi uansett bli gjort en grundig jobb for å rette på de skjevhetene som er observert.

Vedlikehold:

Leietakere i sameiet:

Styret har jobbet med å få oversikt over alle leietagere i sameiet, og har nå fått på plass en god oversikt. Styret har også fulgt opp klager på leietagere i sameiet, og fulgt disse opp mot eiere.

Økonomi:

Påvirkningen av økte priser i samfunnet har også påvirket økonomien i sameiet. Vi gjennomførte derfor en økning av husleien for å dekke opp for dette. Sameiet har også hatt noe høyere kostnader grunnet oppfølging av tekniske anlegg, med bakgrunn av at reklamasjonsretten til Thon snart utløper. Resultatet for 2022 viser et overskudd på 13 288 som er under budsjett. Budsjett for 2023 er justert og godkjent med et resultat på 66 355.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Driftsinntektene i 2022 var til sammen kr 1 834 926.

Driftskostnadene i 2022 var til sammen kr 1 824 376

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet på kr 13 288 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 552 608.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 345 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameie Wendts Hage.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Wendts Hage

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Wendts Hage.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan



forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: U6QC-U7XBG-38QZ7-86JHF-6045-8Q2PZ



EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE ORG.NR. 920 438 806, KUNDENR. 7853

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett - 2023 -
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 808 628	1 751 921	1 776 000	1 880 000
Ladeinntekter EL-bil		17 322	0	0	0
Andre inntekter	3	8 976	2 100	0	4 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 834 926	1 754 021	1 776 000	1 884 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-6 345	-6 345	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-8 445	-9 379	-9 000	-9 500
Forretningsførerhonorar		-95 548	-92 855	-96 569	-100 000
Konsulenthonorar	7	-44 960	-14 055	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-390 425	-961 688	-355 000	-345 000
Forsikringer		-162 587	-151 364	-157 500	-178 000
Kommunale avgifter	9	-532 069	-626 613	-510 000	-600 000
Energi/fyring	10	-106 484	-84 771	-60 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 824	-214 996	-223 600	-238 000
Andre driftskostnader	11	-197 689	-175 820	-264 800	-190 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 824 376	-2 382 885	-1 732 814	-1 817 645
DRIFTSRESULTAT		10 550	-628 865	43 186	66 355
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	2 738	744	0	0
Finanskostnader		0	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 738	744	0	0
ÅRSRESULTAT		13 288	-628 121	43 186	66 355
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-628 121		
Til opptjent egenkapital		13 288	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		3 029	0
Forskuddsbetalte kostnader		268 020	222 584
Energiavregning	13	50 342	77 744
Driftskonto OBOS-banken		250 477	114 467
Sparekonto OBOS-banken		246 073	343 952
SUM OMLØPSMIDLER		817 941	758 748
<hr/>			
SUM EIENDELER		817 941	758 748
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		552 608	539 320
SUM EGENKAPITAL		552 608	539 320
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		35 485	28 343
Leverandørgjeld		229 813	191 050
Annen kortsiktig gjeld	14	35	35
SUM KORTSIKTIG GJELD		265 333	219 428
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		817 941	758 748
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 14.02.2023
Styret i Eierseksjonssameiet Wendts Hage

Bjørn Henning Lagset/s/

Marianne Mikkelsen/s/

Trond Pedersen/s/

Michelle Donna Browne/s/

Knut Lorentzen/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader brøk	1 296 320
TV/bredbånd	221 748
Felleskostnader likedelt	158 100
Garasje	77 400
Felleskostnader brøk	45 760
Felleskostnader likedelt	9 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 808 628

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

P-plass 4 Wendts Hage 2020-2022	4 950
Regnskapskorrigeringer	26
Skilt	4 000
SUM ANDRE INNETEKTER	8 976

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
--------------------	--------



SUM PERSONALKOSTNADER -6 345

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 45 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 445.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 960
Ing. P. Nome AS	-41 000

SUM KONSULENTHONORAR -44 960

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-76 406
Drift/vedlikehold VVS	-20 625
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-80 367
Drift/vedlikehold heisanlegg	-105 244
Drift/vedlikehold brannsikring	-66 030
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 523
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 231

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -390 425

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-313 681
Renovasjonsavgift	-218 388

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -532 069

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-104 987
Fjernvarme	-1 497

SUM ENERGI / FYRING -106 484

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-189 446
Renhold ved firmaer	-1 313



Andre fremmede tjenester	-2 343
Andre kontorkostnader	-1 467
Bank- og kortgebyr	-3 120
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-197 689

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	617
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 121
SUM FINANSINNTEKTER	2 738

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-703 720
SUM INNTEKTER	-703 720

KOSTNADER

Fjernvarme	754 062
SUM KOSTNADER	754 062

SUM ENERGIAVREGNING	50 342
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Felleskostnader - purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6644544. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



HUSORDENSREGLER WENDTS HAGE

1. Generelt

- 1.1** Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, samt ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

2. Bruk av boligen

- 2.1** Beboere skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
- 2.2** Beboere skal sørge for at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse. Ventilasjonsaggregat skal ikke stå avslått i lengre perioder da dette kan medføre fukt/mugg-skader.
- 2.3** Beboere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann. Enhver beboer plikter å sette seg inn i rutinene for brannalarm, samt kjenne til prosedyren for brannknapp ved falske brannalarmer. Unødige utrykninger som blir belastet sameiet vil bli viderefakturert til seksjonseier der eventuell årsak til utrykning oppstod.
- 2.4** Beboere skal umiddelbart melde ifra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre og lignende i boligen. Se punkt 3.8.
- 2.5** Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler eller lignende.
- 2.6** Beboere skal ikke banke tepper, riste tøy eller lignende fra balkong. Ei heller måke snø og is over balkong.
- 2.7** Ristene på balkongen må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen.
- 2.8** Skadesaker må meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygget kan være skadet. Beboere skal begrense skaden,



3. Bruk av fellesarealer

- 3.1** For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt holde fellesarealer inne og ute ryddige.
- 3.2** Felles uterom, trappeoppgang, korridorer og garasje skal av hensyn til sikkerhet og brannfare ikke opptas med gjenstander (for eksempel: søppel, barnevogn, sko, sykler, akebrett, etc.).
- 3.3** Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- 3.4** Navneskilt for postkasse skal bestilles via styret.
- 3.5** Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter utendørs på sameiets grunn og foran hovedinngangene.
- 3.6** Søppel skal kastes i henviste søppelbrønner, utenfor Rådmann Paulsens gate 26. Dersom brønnene er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil brønnene tømmes. Restavfall og matavfall skal kastes i gjenknyttede poser i brønnene merket for dette. Til matavfall skal poser laget for dette benyttes (grønne poser pr. i dag). Papir og papp skal kastes i brønnene merket for dette. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboer å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.
- 3.7** Forurensning av fellesområdene er strengt forbudt. Det er ikke tillatt med mating av fugler og dyr på sameiets eiendom.
- 3.8** All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkomne adgang på området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Heisdører må ikke tvinges til å stå åpne. Dette kan føre til heisstopp. Kostnad for reparasjon vil da faktureres seksjonseier. Det samme gjelder for utgangsdører. Skader som er forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier. NB! Vær varsom angående sprinkelanlegget i fellesarealet.
- 3.9** Utgangsdører, dør mellom garasje og innvendig fellesareal og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i fellesarealer.
- 3.10** Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader etter behov.
- 3.11** Rømningsveier (trapper) skal ikke utnyttes til lek eller opphold.



- 3.12** Av sikkerhetsmessige hensyn bør ballspill skje på egnede lekeplasser ikke i gårdsrommet.
- 3.13** Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes ifra til styret.

4. Hensyn til naboer

- 4.1** Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 til kl. 7:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når vinduer og dører er åpne. Bruk sunn fornuft.
- 4.2** Støyende arbeid (for eksempel banking og boring) skal bare skje hverdager mellom kl. 08:00 til 20:00 og lørdager fra kl. 10:00 til 16:00. Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager og helligdager.
- 4.3** Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgrill på balkong, takterrasse eller utendørs fellesareal. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Beholder for gassgrill skal ikke oppbevares inne i leilighet eller bod, men forsvarlig i hage, balkong eller takterrasse.
- 4.4** Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, ledninger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Parabol er ikke tillatt.
- 4.5** Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas uten godkjenning fra styret. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
- 4.6** Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet eller i fellesarealer. Dyr (både katter og hunder) skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området. Det skal gis skriftlig beskjed til styret om dyrehold i sameiet.
- 4.7** Balkongkasser skal festes på innsiden av rekkverket av sikkerhetsmessige hensyn og ikke henge på utsiden.



5. Garasjeanlegg og sportsboder

- 5.1 Biler skal parkeres i parkeringsanleggets reserverte plasser.
- 5.2 Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Dette gjelder også bildekk. Parkeringsplasser skal heller ikke benyttes til verkstedarbeid eller annen form for næringsvirksomhet.
- 5.3 Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, ect. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel på eiers regning.
- 5.4 Kjøring og parkering på gårds plass, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. På gårds plassen er det tillatt å stå 10 min for av- og påstigning, utenfor anviste gjesteparkeringsplasser. Foran inngangene til Rådmann Paulsens Gate 26 og 32 er det kun tillatt å stå 10 min for av- og påstigning. Oppstillingsplass for brannbil skal ikke benyttes.
- 5.5 Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

6. Overtredelse av husordensreglene

- 6.1 Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.
- 6.2 Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).
- 6.3 Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).



7. Retningslinjer og erklæring utleie

- 7.1** Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.
- 7.2** Som eier av en eierseksjon i sameiet har man mulighet for å leie denne ut. Det er eiers ansvar til enhver tid å informere styret om hvem som bor i boligen, i henhold til sameiets vedtekter § 2. «Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.» Som eier av boligen er det ditt ansvar å påse at felleskostnadene blir betalt hver måned, og at leietaker ikke bryter sameiets ordensregler eller forårsaker skader eller annet mislighold overfor sameiet. Unnlatelse av å registrere leietaker(e) er mislighold av sameiers plikter jfr. sameiets vedtekter. Unnlatelse av oppfølging av leieforhold kan utgjøre mislighold av sameiers plikter overfor sameiet. Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.
- 7.3** Eier skal melder inn kontaktinformasjon på leietaker til styret på vår hjemmeside: <https://vibbo.no/eierseksjonssameie-wendts-hage> under «Min profil»
- 7.4** Hvis leiligheten har parkeringsplass er det viktig at utleier opplyser styret kontaktinformasjon på leietaker slik at styret kan gi leietaker tilgang til garasjeporten.
- 7.5** Informer leietaker om våre nettsider <https://vibbo.no/skarerbyen-1> slik at de kan motta nyheter og varsler fra styret.
- 7.6** Eier og leietaker plikter til å signere erklæringsskjema som følger husordensreglene. Kopi av signert erklæringsskjema sendes til sameiets epost adresse: wendtshage@styrerrommet.no



ERKLÆRING Utleie

Eier og leietaker bekrefter å ha lest og er kjent med sameiets vedtekter og husordensregler, og retningslinjer for utleie. Sameiets vedtekter og husordensregler skal inngå som vedlegg til husleiekontrakt.

Leietaker vil være ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som han eller henne, eller noen i dennes husstand, måtte påføre person eller fellesarealer innvendige og utvendig, for eksempel ved hærverk, oppskraping av dører og karmner, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.

Eier og leietaker skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

Denne erklæring betraktes skal inngå som vedlegg til husleiekontrakten mellom eier og leietaker. Kopi av signert erklæring skal sendes til styret i sameiet. wendtshage@styrerrommet.no

Eier: _____

Seksjon. Nr: _____

Adresse: _____

Leilighetsnummer: _____

P-plassnummer: _____

Leietaker: _____

E-post: _____

Mobilnr: _____

....., den/..... Eiers underskrift:

....., den/ Leietakers underskrift:



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Wendts Hage (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 101 bnr. 126 i Lørenskog kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 51 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) og tre næringsseksjoner (heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen) i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 5.7.2017. Sameiets adresse er Rådmann Paulsens gate 24-32.

§ 2

Organisering av Sameiet og råderett

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser
- private uteareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se for øvrig § 19.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for sameiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. En seksjonseier kan ikke uten godkjenning fra styret leie ut boligen til andre. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Har styret ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av leietaker innen to uker etter at søknaden har kommet frem til sameiet, skal leieforholdet regnes som godkjent. Ved endring av leieforhold tilkommer et administrasjonsgebyr til sameiet Kr 750,- NOK. Eier plikter å registrere leietaker på Vibbo.

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

Ny enerett til bruk av fellesarealer

Iht. eierseksjonsloven § 26. 6 ledd har boligseksjon 1-51 varig enerett til bruk av de arealer som beskrevet i vedtektenes § 3.2. Næringsseksjon 52-54 har varig enerett til bruk av de arealer som beskrevet i vedtektenes § 3.1. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.



§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal se til at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne, for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløpene som den enkelte sameieren av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år. Næringsseksjonene faktureres for vedlikehold etter regning.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte sameier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste a-konto betaling fra den enkelte sameier.

3.1. Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Næringsdelen betaler et beløp kr 500 til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til trafo, avfallsrom og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet av med Thon.

3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bod-arealer, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av takterrasser i 7. etasje i hus G og hus H samt gårdsrom
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder



- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Kommunale avgifter
- Byggforsikring
- Utvendig drift og vedlikehold av utendørsarealer utover takterrasser i 7. etasje i hus G og hus H samt gårdsrom omtalt i 3.2.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1, 3.2, og 3.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruksjonelt vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til faktisk forbruk:

- Varmtvann
- Fjernvarme

Boligseksjonene betaler forskuddsvis et månedlig a-konto beløp som fastsettes av styret for varmtvann og fyring, og avregnes årlig. Næringsseksjonene faktureres månedlig i henhold til undermåler fra veksler til måler for boligdelen.

3.5 Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet parkeringskjeller: Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de Boligseksjonene som til enhver tid besitter bruksretten for eller eierskap til disse plassene, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal betales et månedlig a-konto beløp per parkeringsplass, som fastsettes av styret.

3.6 Annen fordeling

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

3.7 Sameiets panterett

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

3.8 Seksjonseiers ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

§ 4 Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.



Den enkelte seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innvendig vedlikehold. Dette omfatter slik som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, beholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppsteking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand. Røykvarslere i seksjoner er tilknyttet felles alarmsystem. Dersom røykvarsel skal skiftes eller at plassering skal endres, skal dette utføres av servicepartner for Sameiet i samråd med styret.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

§ 5

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 6

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2- 4 medlemmer med evt. varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiermøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

§ 7

Styrets kompetanse

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

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.



I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8 **Årsmøtet**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

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

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 8 (2).

§ 9 **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

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

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



§ 10

Møteledelse og avstemning

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

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

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

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

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

a) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

b) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

c) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

d) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

b) endring av vedtektene

Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, beslutes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet



- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

§ 11 **Om årsmøtet**

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stedet på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

§ 12 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 **Mislighold**

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt

§ 14 **Fravikelse**

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

§ 15 **Erstatning**

Dette pkt. 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Vedlegg 3 32 av 37 7853 - Vedtekter_Rev1.pdf
Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt



og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16

Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 2 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningsskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på Sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri adgang til innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner på tak, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 17

Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Inhabilitet vedr. Styremøte

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Inhabilitet vedr. Årsmøtet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er



- vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

§ 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og p-plasser i parkeringskjeller

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til. P-plassene ute, grøntarealer og gårdsrom forbeholdes er forbeholdt Boligseksjonene. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet har i alt 44 stk. p-plasser for bil og 2 stk for MC i byggenes kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal med eksklusiv bruksrett for enkelte seksjonseiere tilhørende Boligseksjonene i henhold til fordelingsliste. Bruksrett til parkeringsplass er knyttet til nærmere anvist plass. Ved særlig grunn kan ny plass anvises.

Parkeringsplassene som enkelte boligseksjonseiere har eksklusiv bruksrett til, kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte boligseksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av bruksrett til p- plass er ikke tillatt før boligseksjonseierne har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre.

Bruksrett til disse parkeringsplassene kan ikke selges ut av Sameiet. Eventuell avhendelse av bruksrett til parkeringsplass kan bare skje internt i Sameiet mellom seksjonseierne. Slik avhendelse er ikke gyldig før boligseksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til parkeringsplass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehaverne. Det vises for øvrig til § 17.

For sameiets p-plasser til seksjonene gjelder følgende bestemmelser:

Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

Parkeringsplasser i garasje kan kun leies ut til eller disponeres av beboere i sameiet etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

Sameiet har 3 stk gjesteparkeringsplasser i gårdsrom, og x stk gjesteparkeringsplasser i p-hus ved Triaden. Disse kan benyttes av seksjonseierne i sameiet etter gjeldende parkeringsreglement.

§ 20 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Ladeboks til den installerte ladeinfrastrukturen skal bestilles hos MER. Andre former for eller typer av ladebokser eller ladepunkter er ikke tillatt.

Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladeboks, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier i henhold til avtale inngått med MER. Strøm betales etter målt forbruk gjennom ladeboks.



§ 21

Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

§ 22

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.





Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 16.03.23

Selskapsnummer: 7853 **Selskapsnavn:** Eierseksjonssameie Wendts Hage

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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