



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 114 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØSTENSJØENGA
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 13.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 997114663

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 367 292	1 354 332
Sum inntekter		1 367 292	1 354 332
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 675 367	1 521 735
Sum kostnader		1 732 417	1 567 375
Driftsresultat		-365 125	-213 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 252	29 910
Sum finansinntekter		41 252	29 910
Annen finanskostnad		29	
Sum finanskostnader		29	0
Netto finans		41 223	29 910
Resultat før skattekostnad		-323 902	-183 133
Årsresultat		-323 902	-183 133
Totalresultat		-323 902	-183 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-323 902	-183 133
Sum overføringer og disponeringer		-323 902	-183 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		-5 192	-14 560
Andre fordringer		93 628	48 890
Sum fordringer		88 436	34 330
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 442	1 452 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 442	1 452 195
Sum omløpsmidler		1 188 878	1 486 525
SUM EIENDELER		1 188 878	1 486 525

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 127 443	1 451 345
Sum opptjent egenkapital		1 127 443	1 451 345
Sum egenkapital		1 127 443	1 451 345
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		56 243	20 620
Annen kortsiktig gjeld		5 192	14 560
Sum kortsiktig gjeld		61 435	35 180
Sum gjeld		61 435	35 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 188 878	1 486 525



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 547893

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 114 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØSTENSJØENGA
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2025



Organisasjonsnr: 997 114 663
SAMEIET ØSTENSJØENGA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 367 292	1 354 332
Sum inntekter		1 367 292	1 354 332
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	45 640
Annen driftskostnad		1 675 367	1 521 735
Sum kostnader		1 732 417	1 567 375
Driftsresultat		-365 125	-213 043
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		41 252	29 910
Sum finansinntekter		41 252	29 910
Annen finanskostnad		29	
Sum finanskostnader		29	0
Netto finans		41 223	29 910
Resultat før skattekostnad		-323 902	-183 133
Årsresultat		-323 902	-183 133
Totalresultat		-323 902	-183 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-323 902	-183 133
Sum overføringer og disponeringer		-323 902	-183 133



Organisasjonsnr: 997 114 663
SAMEIET ØSTENSJØENGA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		-5 192	-14 560
Andre fordringer		93 628	48 890
Sum fordringer		88 436	34 330
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 442	1 452 195
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 100 442	1 452 195
Sum omløpsmidler		1 188 878	1 486 525
SUM EIENDELER		1 188 878	1 486 525
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 127 443	1 451 345
Sum opptjent egenkapital		1 127 443	1 451 345



Sum egenkapital	1 127 443	1 451 345
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	56 243	20 620
Annen kortsiktig gjeld	5 192	14 560
Sum kortsiktig gjeld	61 435	35 180
Sum gjeld	61 435	35 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 188 878	1 486 525



Organisasjonsnr: 997 114 663
SAMEIET ØSTENSJØENGA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40000.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4040.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	44040.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Til seksjonseierne i Østensjøenga Sameie

Velkommen til årsmøte 21. Mai klokka 1800 i Bøler Kirke (restaurantdelen)

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2024. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østensjøenga Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Østensjøenga Sameie

avholdes 21 Mai 2025, klokken 1800 i Bøler Kirke

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. Valg av styremedlem for 2 år, og varamedlem for 2 år
2. Valg av valgkomité

6. INNKOMNE FORSLAG

1. Overføring av midler til vedlikeholdsfond
2. Endring vedtektenes § 7 Felleskostnader
3. Endring sameiebrøk

Oslo, 04.05.2025

Styret i Østensjøenga Sameie

Leif Salamonsen Belma Zejnilagic Anne Kamfjord



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Salamonsen	General Ruges Vei 57 C
Nestleder	Belma Zejnilagic	General Ruges Vei 55 B
Styremedlem	Anne Kamfjord	General Ruges Vei 57 A
Varamedlem	David Håsäter	General Ruges Vei 57 E

Valgkomiteen

Jon Freddy Feragen	General Ruges Vei 59 C
Marius Pedersen Einang	General Ruges Vei 61 D

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Østensjøenga Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Østensjøenga Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997114663, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

General Ruges Vei 55
General Ruges Vei 57
General Ruges Vei 59
General Ruges Vei 61

Gårds- og bruksnummer:

164 250

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

Østensjøenga Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

HMS

HMS-håndbok for Østensjøenga Sameie ble vedtatt i styremøte i 2019. Håndboken vil være et viktig redskap for styrets og sameiets arbeid framover. Håndboken er sendt ut til alle enheter.

Det skal hvert år leveres egenkontrollskjema, som er til styrets hjelp i oppfølging av lovpålagte kontroller.

Dugnad

Det ble avholdt dugnader over flere dager i 2024. Utover de vanlige gjøremålene, som planting, maling av parkeringsplasser, og generell rydding, ble det laget ny kjøreport mot Eterveien. Takk til Marius for arbeidsledelsen av den. Det ble også støpt og satt opp ny port mot General Ruges vei, samt byttet ut sviller rundt lekeplassen.

Utbedring svanke

På grunn av problemer med tett avløp for nedre rekke, ble det foretatt utbedringer av motfall/svanke på avløpet fra nedre rekke. Opprinnelig tilbud var på ca 300 000, men på grunn av løse masser og behov for spesialutstyr, ble kostnaden på ca 600 000. Se også tillegg til noter, note 7.

Overfakturering fra Telia

I 2023 var det en del feil i faktureringen fra Telia. Etter mange runder med Telia Kundesupport, og mange timer med gjennomgang av underlag, fikk vi kreditert ca 46 000 som var for mye fakturert.

Feilsøking elektrisk anlegg utendørs

Styret har hatt elektrikere innom for feilsøking og utbedring av jordfeil flere ganger i løpet av året. Vi har valgt å innhente tilbud for å utbedre og bytte ut elektrisk anlegg utendørs.

Nytt tilbud Telia TV og internett

Styret har brukt en del tid på å undersøke alternativer for tilbyder av tv og internett i sameiet, men falt ned på Telia igjen.

Gjennomgang forsikring

Styret fikk inn tilbud på forsikring fra Storebrand, som var rimeligere enn Tryg. Styret brukte en del tid på sammenligning av vilkårene, og vurdering av disse. Siden Storebrand ikke kunne tilby like vilkår som i dagens forsikring for vanninntrenging fra tak, valgte styret å fortsette med Tryg.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var til sammen kr 1 367 292 .

Kostnader

Driftskostnadene i 2024 var til sammen kr 1 732 417.

Resultat

Årets resultat på kr - 323 902 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 127 443. Styret vurderer likviditeten for sameiet til å være tilfredsstillende, til tross for ikke budsjetterte kostnader til utbedring av utebelysning i 2025. Men eventuelle større vedlikeholdsoppgaver de neste årene, kan medføre behov for å kalle inn ekstra kapital.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2024 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 156 000 til vedlikehold, som i det vesentligste omfatter:

Tiltak	Beløp
Vask av fasader	100 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	26 000
Drift/vedl.hold utvendig anlegg	10 000
Drift/vedl.hold elektro	10 000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2024 til grunn en økning på 18 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret økes med 4%. Tilsyns- og feiegebyr holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene er forventet å ligge på om lag det samme som i 2024.

Forsikring

Budsjettet forsikringspremie ble i utgangspunktet satt i henhold til tilbud fra Storebrand. Etter gjennomgang viste det seg at vilkårene, spesielt i forbindelse med mulig vanninntrenging fra tak, ikke var i sameiets interesse, og gjorde at Styret valgte å fortsette med Tryg Forsikring. Som følge av at gjennomgang og sammenligning av vilkårene tok tid, ble dessverre budsjettet ferdigstilt med for lav forsikringskostnad. Premien for 2025 ble 173 000, en økning fra 2024 på 21 000, eller 13,6%.

Lån

Østensjøenga Sameie har ingen lån.

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 2025.

Årsmøtet i 2018 vedtok at felleskostnader, inkludert garasje, skal følge konsumprisindeksen med regulering 1.1. Budsjettet er derfor basert på 3,3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ØSTENSJØENGA.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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 sameiet 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.

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

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2NOAE-2C4ZS-V7EX-UJELN-DDPLU-UE7J



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 13:49:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 2NQAEE-2C42S-V7EX-UJELN-DDPLU-UE17J

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



SAMEIET ØSTENSJØENGA
ORG.NR. 997 114 663, KUNDENR. 7066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 367 292	1 354 332	1 330 790	1 471 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 367 292	1 354 332	1 330 790	1 471 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-7 050	-5 640	-5 640	-7 000
Styrehonorar	4	-50 000	-40 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 276	-7 471	-9 500	0
Forretningsførerhonorar		-65 408	-62 203	-70 000	-70 000
Konsulenthonorar	6	-2 483	-1 375	-8 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-784 524	-585 001	-525 000	-156 000
Forsikringer		-152 406	-128 275	-145 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-347 884	-362 546	-353 420	-396 500
Energi/fyring		-29 987	-33 855	-40 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-145 362	-236 971	-173 000	-164 500
Andre driftskostnader	9	-141 038	-104 039	-103 300	-102 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 732 417	-1 567 375	-1 482 860	-1 114 000
DRIFTSRESULTAT		-365 125	-213 043	-152 070	357 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	41 252	29 910	25 000	0
Finanskostnader	11	-29	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 223	29 910	25 000	0
ÅRSRESULTAT		-323 902	-183 133	-127 070	357 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-323 902	-183 133		



SAMEIET ØSTENSJØENGA
ORG.NR. 997 114 663, KUNDENR. 7066

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		88 436	34 330
Driftskonto OBOS-banken		285 913	363 464
Sparekonto OBOS-banken		139 618	213 007
Sparekonto OBOS-banken II		674 911	875 724
SUM OMLØPSMIDLER		1 188 878	1 486 525
SUM EIENDELER		1 188 878	1 486 525
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 127 443	1 451 345
SUM EGENKAPITAL		1 127 443	1 451 345
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		5 192	14 560
Leverandørgjeld		56 243	20 520
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 435	35 180
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 188 878	1 486 525
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, ____ 2025			
Styret i Sameiet Østensjøenga			
Leif Salamonsen	Anne Kamfjord	Belma Zejnilagic	

**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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 098 924
TV/bredbånd	157 152
Garasje	103 104
Parkering	8 112
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 367 292

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 724, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 276.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 483
SUM KONSULENTHONORAR	-2 483



NOTE: 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold VVS	-607 577
Drift/vedlikehold elektro	-62 594
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 050
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-67 500
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 555
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-11 248
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-784 524

NOTE: 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-250 959
Feieavgift	-4 352
Renovasjonsavgift	-92 573
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-347 884

NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Snørydding	-124 639
Andre fremmede tjenester	-594
Trykksaker	-1 571
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 724
Andre kontorkostnader	-3 988
Porto	-600
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 718
Velferdskostnader	-74
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-141 038

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 454
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 798
SUM FINANSINNTEKTER	41 252

NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-29
SUM FINANSKOSTNADER	-29

**Spesifisering av note 7 og note 9 (ikke revidert)****NOTE: 7**

Drift/vedlikehold VVS

Spyling tett avløp mars 2024	-6 875	
Utbedring motfall på avløp:		
Opprinnelig tilbud	-298 750	
Tillegg supergraver, for mye løsmasser, må bruke Supergraver/vacuumgraver for å avdekkerøret, da det er for mye infrastruktur i graveområdet.	-54 815	
Operatør/hjelpemann på Supergraver , 9.5 timer	-15 521	
Massens beskaffenhet. Gravedybde beløper seg til kr.23.474.-eks mva for oppgravd lengde(7,5 mtr)	-29 343	
Dersom vi klarer oss med allerede avdekket rør vil tilleggskostnaden for gravelengde beløpe seg til kr .113.630.-eks mva	-142 038	
Kamerakjøring med rapport motstrøms	-7 125	
Ny Kum hage komplett, spylekum komplett med arbeider	-26 638	
Skilting og asfaltering	-33 545	
Kreditnota, skilting og asfaltering	7 071	
Sum Drift/vedlikehold VVS		-607 577

Drift/vedlikehold elektro

Kontroll av ladeanlegg og teknisk rom	-8 625	
Utbedring av avvik etter IKE kontroll	-15 904	
Feilsøking av utelys - Jordfeil	-12 043	
Feilsøke utelys som løser ut	-26 022	
Sum Drift/vedlikehold elektro		-62 594

Drift/vedlikehold utvendig anlegg

Sikkerhetsnett trampoline	-1 299	
Skilt -nødutgang, 2 stk	-976	
Blomster, med mere til fellesareal	-1 775	
Sum Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-4 050

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg, rens ventilasjonsanlegg

-67 500

Drift/vedlikehold garasjeanlegg

Service port	-10 305	
Vask garasje	-11 250	
Sum Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-21 555

Egenandel forsikring, Tilbakeslag fra tett avløp

-10 000

Kostnader dugnader

Kostnader ny port mot Eterveien	-5 132	
Diverse kostnader dugnader	-6 116	
Sum Kostnader dugnader		-11 248

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD**-784 524**

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie, årsmøte 2024 i Kirken	-3 000
Snørydding, Bygårdsservice har startet halvårlig forskuddsfakturering, slik at kostnaden for 2024, også består av første halvår 2025. Kostnaden i 2024 er derfor høyere enn vanlig.	-124 639
Andre fremmede tjenester, Obos	-594
Trykking årsrapport	-1 571
Andre kostnader tillitsvalgte, Styremiddag/ protokoll gjennomgang, 2023/2024 - styret	-1 724
Andre kontorkostnader, blant annet juletre 3 625,00	-3 988
Porto, utsendelse årsrapport	-600
Kontingenter, Huseiernes Landsforbund	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 718
<u>Velferdskostnader årsmøte</u>	<u>-74</u>
<u>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</u>	<u>-141 038</u>



VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styremedlem: Marius Pedersen Einang GRV 61 D for 2 år
Varamedlem: Snorre Malvik GRV 61 C for 2 år

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Jon Freddy Feragen GRV 59 D
Ytterligere en representant vedtas på årsmøte

Foreslått styre fra årsmøtet 2025 er dermed:

Styreleder: Anne Kamfjord GRV 57 A (1 år)
Styremedlem: Marius Pedersen Einang GRV 61 D (2 år)
Styremedlem: Leif Salamonsen GRV 57 C (1 år)
Varamedlem: Snorre Malvik GRV 61 C (2 år)



INNKOMNE FORSLAG

1. Overføring av midler til vedlikeholdsfond

Forslagsstiller: Styret

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Ved årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond. Pr 31.mars 2025 hadde sameiet disponible midler, utenom vedlikeholdsfondet, på omkring 680 000. Sameiet bør ha en likviditet på rundt 2 måneders felleskostnader som er omkring 230 000. Men siden det de nærmeste månedene skal utbetales styrevederlag, det elektriske anlegget på fellesområdet skal utbedres, samt at vi har en del store fakturaer fram til mai, foreslår styret å overføre 160 000 til vedlikeholdsfond i år.

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at sameiet overfører 160 000 kroner til vedlikeholdsfond i 2025.

2. Endring av vedtektenes § 7 Felleskostnader

Forslagsstiller: Styret

Sakens flertallskrav: To tredjedels (67%)

Bakgrunn

Ved utbygging av enhetene, er det naturlig at sameiebrøken endres. For å klargjøre dette, tas det inn en presisering i § 7 Felleskostnader, første avsnitt.

§ 7 Felleskostnader, første avsnitt før endring:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

§ 7 Felleskostnader, første avsnitt etter endring:

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Ved utbygging av bruksenhetene som medfører økt boareal, skal bruksenheten reseksjoneres, og sameiebrøken endres tilsvarende. Kostnader ved reseksjonering skal betales av utbygger.

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar endringene til vedtektenes § 7 Felleskostnader.



3. Endring av sameiebrøken

Forslagsstiller: Styret

Sakens flertallskrav: Enstemmig (100% av alle eiere)

Bakgrunn

Det er 2 rekkehus som har bygget ut området mellom boden og tidligere inngangsdør. Dette har medført en økning på 5 m² i boareal for hver enhet. Sameiebrøken skal derfor endres, for å gjenspeile det økte boarealet. Endringen vil føre til at alle enheter utenom disse 2, får en reduksjon i felleskostnadene. Nedenfor vises felleskostnadene før og etter endring. TV/bredbånd, garasje og parkering er ikke med i disse tallene.

Leilighets- /Objektnummer	Boligadresse	Gammel eierbrøk	Ny eierbrøk	Felleskostnader pr mnd før endring	Felleskostnader pr mnd etter endring
1	General Ruges Vei 55 A	1149	1149	3 467	3 453
2	General Ruges Vei 55 B	1151	1151	3471	3 459
3	General Ruges Vei 55 C	1151	1151	3471	3 459
4	General Ruges Vei 55 D	1151	1151	3471	3 459
5	General Ruges Vei 55 E	1151	1151	3471	3 459
6	General Ruges Vei 55 F	1151	1151	3471	3 459
7	General Ruges Vei 57 A	1149	1149	3467	3 453
8	General Ruges Vei 57 B	1151	1151	3471	3 459
9	General Ruges Vei 57 C	1151	1151	3471	3 459
10	General Ruges Vei 57 D	1151	1151	3471	3 459
11	General Ruges Vei 57 E	1151	1151	3471	3 459
12	General Ruges Vei 57 F	1151	1151	3471	3 459
13	General Ruges Vei 61 G	1394	1394	4202	4 190
14	General Ruges Vei 61 F	1404	1404	4233	4 220
15	General Ruges Vei 61 E	1404	1404	4233	4 220
16	General Ruges Vei 61 D	1404	1454	4233	4 370
17	General Ruges Vei 61 C	1404	1454	4233	4 370
18	General Ruges Vei 61 B	1404	1404	4233	4 220
19	General Ruges Vei 61 A	1404	1404	4233	4 220
20	General Ruges Vei 59 E	1404	1404	4233	4 220
21	General Ruges Vei 59 D	1404	1404	4233	4 220
22	General Ruges Vei 59 C	1404	1404	4233	4 220
23	General Ruges Vei 59 B	1404	1404	4233	4 220
24	General Ruges Vei 59 A	1404	1404	4233	4 220
Sum		30646	30746	92 409	92 409

Styrets innstilling og forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar endringene i sameiebrøken som foreslått.



Annen informasjon om sameiet

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Parkering

Det følger 1 plass til hver seksjon i garasjekjeller.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7140582. 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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

- 2018 – utført maling av rekkehusene
- 2019 – rens av ventilasjonsanlegg i alle rekkehus
- 2019 – rens av avløpsrør, ut til offentlig nett
- 2024 - rens av ventilasjonsanlegg i alle rekkehus
- 2024 - utbedring svanke/motfall avløpsrør



VEDTEKTER for Sameiet Østensjøenga

Fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.
Oppdatert av årsmøtet 2021 og ekstraordinært årsmøte 2024.

§ 1 Eiendommen - formål

Sameiet Østensjøenga (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 164, bnr. 250 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 02.05.2011, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"). De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og takterrasser.

§ 3 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig dispensasjonsrett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.



§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20.

4.2 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.3 Bruksrett til utvendig parkeringsplass og biloppstillingsplass i garasjekjeller

Sameiets utvendige parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasje er seksjonert som fellesareal. Samtlige seksjonseiere har bruksrett til 1 biloppstillingsplass i garasjekjeller. Bruksrett til biloppstillingsplasser og utvendige parkeringsplasser, unntatt 2 gjesteplasser og 2 HC-tilpassede plasser på øvre utvendige plan, fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter.

Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen. Bruksrett til utvendig parkeringsplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiet eller til erverver av en seksjon i sameiet.

Utvendig parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasjekjeller kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

§ 5 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegg, som f. eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles likt pr. garasje plass.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet. Akontobeløpet skal indeksreguleres årlig med endring i 12-måneders konsumprisindeks pr. 15.9 foregående år som basis.

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet opprettes på egen sparekonto, og overføring fra fond til driftskonto ligger innenfor styrets gjøremål, basert på at midler går til dekning av vedlikeholdskostnader. Årsmøtet vedtar hvert år hvor mye som skal overføres til vedlikeholdsfondet. Årsmøtet skal også vedta bruk av fondsmidler som defineres som påkostning vesentlig utover standard på utbedringstidspunktet.

§ 8 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av terrasser/balkonger (inklusive utskifting av terrassebord, skillevegger, og toppbord på rekkverk), dører innvendig, overflater av ytterdører, innvendige overflater av vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater.

Rekkverk på takterrasser i 3. etg for øvre rekke, samt rekkverk på balkong i 2. etg for samtlige enheter, som er en fortsettelse av fasade, faller inn under sameiets vedlikeholdsplikt. Utvendige spiler med rammeverk over postkassestativ i 1 etg for seksjonen 55A, hører også under sameiets vedlikeholdsplikt. Overflater av disse rekkverkene og spilene, som vender inn mot takterrassen/balkong, hører fortsatt under seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker,



apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karnar.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 9 Sameiets vedlikeholdspunkt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiets vedlikeholdspunkt omfatter også betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdspunkten, skal kostnader fordeles slik som i henhold til § 7.



§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, jfr eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, jfr eierseksjonsloven § 35.

§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven, jfr eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 – 3 andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

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.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

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

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

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

§ 14 Årsmøtets vedtak

Ved avstemning har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i fellesskap
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
- Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet



formål.

- Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:

- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

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

§ 19 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.



Vedlegg 1 til vedtektene: Fordeling biloppstillingsplasser i garasje og utvendige parkeringsplasser

