



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 982 016 290  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5  
Forretningsadresse: c/o Centrum Eiendomsbestyrelse AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 25.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		886 968	809 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>886 968</b>	<b>809 996</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		723 551	662 655
<b>Sum kostnader</b>		<b>764 627</b>	<b>703 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>122 341</b>	<b>106 265</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		325	503
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>325</b>	<b>503</b>
Annen finanskostnad		17 295	23 280
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 295</b>	<b>23 280</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 970</b>	<b>-22 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 371	83 488
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 107	158 176
Sum fordringer		30 107	158 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 200	274 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 200	274 385
Sum omløpsmidler		283 307	432 561
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>283 307</b>	<b>432 561</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		68 462	173 832
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-68 462</b>	<b>-173 832</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-68 462</b>	<b>-173 832</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		333 239	448 878
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>333 239</b>	<b>448 878</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>333 239</b>	<b>448 878</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71	122
Leverandørgjeld		12 046	152 925
Annen kortsiktig gjeld		6 412	4 468
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>18 530</b>	<b>157 515</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>351 769</b>	<b>606 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>283 307</b>	<b>432 561</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479239

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 982 016 290  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5  
Forretningsadresse: c/o Centrum Eiendomsbestyrelse AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2021



Organisasjonsnr: 982 016 290  
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		886 968	809 996
<b>Sum inntekter</b>		<b>886 968</b>	<b>809 996</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		41 076	41 076
Annen driftskostnad		723 551	662 655
<b>Sum kostnader</b>		<b>764 627</b>	<b>703 731</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>122 341</b>	<b>106 265</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		325	503
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>325</b>	<b>503</b>
Annen finanskostnad		17 295	23 280
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>17 295</b>	<b>23 280</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-16 970</b>	<b>-22 777</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		105 371	83 488
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>



Organisasjonsnr: 982 016 290  
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		30 107	158 176
Sum fordringer		30 107	158 176
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		253 200	274 385
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		253 200	274 385
Sum omløpsmidler		283 307	432 561
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>283 307</b>	<b>432 561</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		68 462	173 832
Sum opptjent egenkapital		-68 462	-173 832



Sum egenkapital	-68 462	-173 832
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	333 239	448 878
Sum annen langsiktig gjeld	333 239	448 878
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>333 239</b>	<b>448 878</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71	122
Leverandørgjeld	12 046	152 925
Annen kortsiktig gjeld	6 412	4 468
Sum kortsiktig gjeld	18 530	157 515
<b>Sum gjeld</b>	<b>351 769</b>	<b>606 393</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>283 307</b>	<b>432 561</b>



Organisasjonsnr: 982 016 290  
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

Det ordinære årsmøte i Boligsameiet Idungate 5 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes onsdag 19.05.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er lørdag 22.05.21 kl. 18:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

#### Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Boligsameiet Idungate 5 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes onsdag 19.05.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er lørdag 22.05.21 kl. 18:00.

**Selskapsnummer:** 1113 **Selskapsnavn** Boligsameiet Idungate 5

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Nikolai Kristian Irgens og Egil Sæther velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 36 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## Balkonger

Forslag fra Anna Fryklind med hjelp fra Birgit Irgens:

### Saksfremstilling:

Beboerne i 2., 3. og 4. etasje i bakgården / oppgang B ønsker å sette opp balkonger på samme måte som er gjort i Iduns gate 1 og 3.

Balkongene og balkongdør vil betales og eies av hver seksjonseier og ikke få noen negativ innvirkning på sameiets fellesutgifter. Sameiet vil spare utgifter når antall vinduer som må byttes en gang i fremtiden blir redusert. Hver seksjonseier det gjelder inngår egen avtale med Balkongteam.

Arbeidet vil startes denne høsten og vil være av kort varighet. Det er anslått at det vil bli cirka én måned med stillas.

Det trengs 2/3 flertall for at eierne i bakgård kan få sette opp balkonger.

**Forslag til vedtak:** Sameiere gis anledning til å montere balkong på fasaden forutsatt at dette godkjennes av aktuelle myndigheter som plan og bygningsetaten, brann og redningsetaten og byantikvaren. Den enkelte sameier er ansvarlig for balkongens sikkerhet og nødvendig vedlikehold.

For	Mot

### Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 1 varamedlem for 2 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Egil Sæther	
Styremedlem	Nikita Gundersen	
Varamedlem	Ida Ræder Taraldsen	

### Valg av valgkomité

Det skal velges 1 medlem til valgkomiteen

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomité	Ida Ræder Taraldsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Nikolai Kristian Irgens	2020-2022
Styremedlem	Ida Marie Ellinggard	2019-2021
Styremedlem	Egil Sæther	2019-2021
Varamedlem	Nikita Gundersen	2020-2022

### Valgkomiteen

Nikita Gundersen	2020-2021
------------------	-----------

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Idunsgate 5

Sameiet består av 20 seksjoner.

Boligsameiet Idunsgate 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 982016290, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Idunsgate 5

Gårds- og bruksnummer: 208/319

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Boligsameiet Idunsgate 5 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

## STYRETS ARBEID

- Styret har hatt løpende kontakt gjennom perioden, det har vært avholdt 5 styremøter.
- Styret har hatt fokus på helse, miljø og sikkerhet, og tiltak som kan øke trivselen.  
Oversikt over påbegynte og gjennomførte oppgaver i styreperioden:
  - Serviceavtale for brannsikring med ESMI fornyes hvert år i henhold til offentlige pålegg. Brannvarslingsanlegget og røyk- / varmedetektorer testes årlig i forbindelse med vedlikehold.
  - Drenering av fukt i kjelleren til forgården, mot gaten. Se eget avsnitt.
- Den årlige dugnaden som vanligvis arrangeres i mai ble ikke arrangert i 2020 som følge av pandemi. Styret håper det vil bli mulig å arrangere dugnad våren 2021. **Alle beboere bes om å ikke lagre eller etterlate ting fellesrom!**
- Våren 2020 ble det byttet dørpumpe og installerte magnetlås i porten mot gaten. Det har ikke vært behov for noe vedlikehold av dette siden installasjon; ingen nøkler har brukket i låsen og ingen fremmede har kunnet sparke opp porten og rote gjennom søppelcontainere.
- Det er ikke gjort endringer i sameiets inngåtte avtaler og det har ikke vært aktuelt å ansette noen inneværende periode. Styret har heller ingen planer om dette.

## Brannvern

Boligsameiet er pålagt å holde trappeoppganger fullstendig frie for gjenstander som kan hindre rømming når oppgangene er fulle av røyk. Dette gjelder dessverre også sko-stativ, sekker med ved og annen midlertidig lagring.

## Fuktskader i kjeller i forgården

Arbeidet som ble utført våren 2020 for å tette mulig lekkasje fra taket mellom Idungate 5 og Fredensborgveien 41 løste dessverre ikke problemene med fukt i kjellerboder i oppgang A. Det arbeides videre for å finne en varig løsning på fuktproblemet når smittesituasjonen tilater det.

## Renovasjon og Miljø

- Boligsameiet er med i Oslo Kommunes program for resirkulering og gjenbruk. Alle beboere oppfordres til å sortere avfall og benytte fargede søppelposer. Grønne og blå søppelposer deles ut gratis på Kiwi.
- Søppelcontainerne våre tømmes to ganger i uken, mandag morgen og fredag morgen. Hvis man har mye som skal kastes er det lurt å vente med dette til kvelden før tømning, slik at vi unngår søppelcontainere som renner over.
- Returpapir hentes på tirsdager
- Oslo Kommune har et returpunkt for glass- og metallemballasje i krysset Deichmansgate og Rostedsgate.
- Det er etablert en returstasjon for nærmest alle typer avfall i de gamle lokalene til bensinstasjonen som lå ved siden av Fredensborgveien 45, ved rundkjøringen. Returstasjonen har langåpent på torsdager.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 886 968.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 764 627.  
Dette er i samsvar med budsjett.

### Resultat

Årets resultat på kr 105 371 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 264 777.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

### Energikostnader

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

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 5 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Idungate 5.

### Lån

Boligsameiet Idungate 5 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 01.02.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Idungate 5

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Idungate 5.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

#### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Pemneo Dokumentnøkkel:OPGPO-MVZT4-03ATE-SQEXQ-OESSM-HE4PL



# 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."

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-22 16:16:27Z



Penneo Dokumentnøkkel: OPGPO-MVZT4-03ATE-SQEXQ-OESSM-HE4PL

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

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	886 968	807 996	887 000	971 000
Andre inntekter		0	2 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>886 968</b>	<b>809 996</b>	<b>887 000</b>	<b>971 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 076	-5 076	-5 076	-5 076
Styrehonorar	4	-36 000	-36 000	-36 000	-36 000
Revisjonshonorar	5	-7 103	-5 247	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-77 245	-75 290	-78 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-2 993	-865	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-134 528	-103 755	-99 000	-148 000
Forsikringer		-129 865	-117 212	-130 000	-140 000
Kommunale avgifter	8	-135 959	-127 609	-137 000	-138 000
Energi/fyring		-24 549	-36 669	-45 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 281	-125 098	-139 000	-142 000
Andre driftskostnader	9	-74 028	-70 910	-79 500	-86 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-764 627</b>	<b>-703 731</b>	<b>-759 576</b>	<b>-827 576</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>122 341</b>	<b>106 265</b>	<b>127 424</b>	<b>143 424</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	325	503	0	0
Finanskostnader	11	-17 295	-23 280	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-16 970</b>	<b>-22 777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>105 371</b>	<b>83 488</b>	<b>127 424</b>	<b>143 424</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		105 371	83 488		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		67	71
Forskuddsbetalte kostnader		30 040	158 105
Driftskonto OBOS-banken		143 542	264 816
Sparekonto OBOS-banken		109 658	9 569
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>283 307</b>	<b>432 561</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>283 307</b>	<b>432 561</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	12	-68 462	-173 832
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-68 462</b>	<b>-173 832</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	333 239	448 878
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>333 239</b>	<b>448 878</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 956	4 468
Leverandørgjeld		12 046	152 925
Påløpte renter		71	122
Annen kortsiktig gjeld	14	2 456	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>18 530</b>	<b>157 515</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>283 307</b>	<b>432 561</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2021

Styret i Boligsameiet Idungate 5

Nikolai Kristian Irgens/s/

Ida Marie Ellinggard/s/

Egil Sæther/s/

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

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	703 404
Kabel-tv	91 440
Internett	47 760
Strøm/varmtvann	44 364
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>886 968</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 076
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 076</b>

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 2019/2020, og er på kr 36 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 103.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 993
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 993</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-120 637
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 291
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-134 528</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 383
Feieavgift	-2 819
Renovasjonsavgift	-79 757
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-135 959</b>

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

Lyspærer	-798
Renhold ved firmaer	-68 173
Trykksaker	-987
Andre kontorkostnader	-1 287
Porto	-441
Bankgebyr	-2 343
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-74 028</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	109
Renter av sparekonto i OBOS-banken	89
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	127
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>325</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-17 295
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-17 295</b>

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2018	-595 000	
Nedbetalt tidligere	146 122	
Nedbetalt i år	115 639	
		-333 239
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-333 239</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader, strøm desember -2 456 |

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-2 456** |



## Innkomne forslag

### A) Balkonger

Forslag fra Anna Fryklind med hjelp fra Birgit Irgens:

Beboerne i 2., 3. og 4. etasje i bakgården / oppgang B ønsker å sette opp balkonger på samme måte som er gjort i Iduns gate 1 og 3.

Balkongene og balkongdør vil betales og eies av hver seksjonseier og ikke få noen negativ innvirkning på sameiets fellesutgifter. Sameiet vil spare utgifter når antall vinduer som må byttes en gang i fremtiden blir redusert. Hver seksjonseier det gjelder inngår egen avtale med Balkongteam.

Arbeidet vil startes denne høsten og vil være av kort varighet. Det er anslått at det vil bli cirka én måned med stillas.

Det trengs 2/3 flertall for at eierne i bakgård kan få sette opp balkonger.

Forslag som tas inn i sameiets vedtekter:

Sameiere gis anledning til å montere balkong på fasaden forutsatt at dette godkjennes av aktuelle myndigheter som plan og bygningsetaten, brann og redningsetaten og byantikvaren. Den enkelte sameier er ansvarlig for balkongens sikkerhet og nødvendig vedlikehold.



## **Annen informasjon om sameiet**

### **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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **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.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Grei Skuring AS om renhold av fellesarealene.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 560571. 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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Boligsameiet Idungate 5 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Kabel-TV**

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside [www.telenor.no](http://www.telenor.no).



## VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5

Vedtatt på årsmøte 3. mars 1987.  
Med endring av 08. mai 2002, 18. mars 2004 og 17. mars 2005.

### § 1

Boligsameiets navn er "Boligsameiet Idunsgate 5" med gnr. 208, bnr. 319 i Oslo, med adresse Idunsgate 5 A – B. Org.nr er 982 016 290. Boligsameiet består av 20 seksjoner, herav ingen næringsseksjoner, i henhold til oppdelingsbegjæring av 23.01.1986, tinglyst den 11.06.1986 og reseksjonering dbf. 06. juni 2001.

### § 2

Formålet med dannelsen av boligsameiet er å:

1. ivareta driften av boligsameiet
2. administrere bruk og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal
3. ivareta alle andre saker av felles interesse

I tilfelle tvil om en sak er av felles interesse, avgjøres spørsmålet med alminnelig flertall på det første mulige sameiemøte, jfr. §9.

### § 3

Innehaveren av den enkelte seksjon overtar sin seksjon i henhold til sameiebrøken som bygger på bruksenhetens areal.

### § 4

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse. Salg og utleie skal meddeles styret til registrering. Erverver og leietaker av seksjonen må godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

Innehaveren av den enkelte seksjon er ansvarlig for ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som boligsameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.

Sameier som leier ut sin seksjon må selv forsikre seg mot tapte leieinntekter, uansett årsak. Sameiet står ikke ansvarlig for hver enkelts eiers tapte leieinntekter.

### § 5

Boligsameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiermøtet (årsmøtet) med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tidspunkt og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal følge årsberetning med revidert regnskap. Sameiermøtet skal holdes innen utgangen av april måned.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For at forslag som nevnt i § 9 tredje og fjerde ledd skal kunne behandles på møtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.



## § 6

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en av sameierne skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker vedkommende ønsker behandlet. Innkallingen sendes med minst 3 dagers varsel.

## § 7

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med 1 – en – stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren, har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Sameierne har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge fram skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommande sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment. Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

## § 8

På ordinært sameiermøte skal behandles:

1. Årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap, herunder budsjett for kommende år.
3. Valg av styre.
4. Valg av revisor.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 9

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen skal leses opp før møtets avslutning, og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameiere.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til avgitte stemmer. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekking. Det kreves 2/3 flertall av avgitte stemmer til vedtak om:

1. Nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer, som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
2. Endring av vedtektene.
3. Salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet, eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameiere.

## § 10

Ingen kan som sameier eller fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.



## § 11

Sameierne velger på sameiermøtet et styre bestående av 3 - 5 medlemmer til å forestå driften av eiendommens fellesanlegg. Styrets medlemmer velges med alminnelig flertall for en periode på 2 år. Styrets leder velges særskilt.

Styrets sammensetning bør tilstrebes å være slik at man får representanter fra begge oppganger, overlapping og lik fordeling av kvinner og menn.

Tjenestetiden opphører ved avslutning av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter. Styremøtet ledes av styrets leder, eventuelt i dennes fravær, av valgt møteleder.

## § 12

Styret ansetter, sier opp og avsetter eventuell forretningsfører og andre funksjonærer, gir instruks for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet avgjør lederens stemme. I fellesanlegg representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett annet styremedlem i fellesskap.

Styremøte avholdes når det finnes nødvendig, dog minst 2 ganger i året.

## § 13

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelse av noen spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

## § 14

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på sameiermøtet.

## § 15

Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

## § 16

Sameiets utgifter skal fordeles på sameierne etter størrelse på sameiebrøkene. Styret fastsetter a konto beløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte sameier.

Unnlattelse av å betale de utliknete andeler av sameiets forpliktelser, etter påkrav, anses som vesentlig mislighold som gir sameiet rett til å pålegge vedkommende, med 3 måneders skriftlig varsel, å flytte og selge seksjonen.

## § 17

For øvrig kommer lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 til anvendelse.

## § 18

Det vises til vedlegget til vedtektene som omhandler felles varmtvann i bakre gård.



#### FELLES VARMTVANN I BAKRE GÅRD

**A.**

Alle sameiere som eier seksjon i bakre gård forplikter seg til å betale for andel av kostnader ved felles varmtvann.

**B.**

Dersom en sameier installerer egen varmtvannsforsyning og frakobler seg det felles anlegg, opphører pkt. A å gjelde når styret er informert om frakoblingen. Den sameier som kobler seg fra det felles varmtvannsanlegg plikter å betale fullt ut for påbegynt kvartal.

**C.**

Kostnadene ved felles varmtvann fordeles etter sameiebrøken.

**D.**

Betalingen skjer kvartalsvis ved at styret sender ut innbetalingsgiro med angitt forfallsdato. Unnlattelse med å betale for varmtvann behandles som unnlattes med å betale øvrige felles utgifter. Se vedtektenes § 16.

**E.**

Eventuelle utskiftninger eller utbedringer av felles anlegg betales etter sameiebrøken av hver enkelt sameier i henhold til utsendt innbetalingsgiro med angitt forfallsdato. Unnlattelse med betaling behandles etter vedtektenes § 16.

**F.**

Eventuelle utskiftninger eller utbedringer av felles anlegg anses vedtatt med alminnelig flertall blant de sameiere som eier seksjon i bakre gård.



**BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5**

**HUSORDENSREGLER  
FOR  
BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5**

**1.**

Beboerne, sameiere eller leietakere, forplikter seg til å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og andre som gis adgang til leilighetene og fellesarealet.

**2.**

Meldinger fra styret til beboerne, utover det som er beskrevet i disse husordensregler, er å betrakte som midlertidige husordensregler som må endelig vedtas på første mulige sameiermøte.

**3.**

Henvendelser til styret om brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser skal imidlertid først søkes løst mellom partene.

**4.**

Kjøring med motordrevet kjøretøy i port eller gårdsrom er ikke tillatt, med unntak av helt nødvendig vare- og syketransport.

**5.**

Porten og utgangsdørene skal til enhver tid være forsvarlig lukket og låst.

**6.**

Søppel skal pakkes godt inn for å hindre lukt og tilgrising, og det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i kassene. Det er ikke tillatt å sette avfall av noe slag ved siden av søppelkassene eller noe annet sted i fellesarealet.

**7.**

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Kun klosettpapir må kastes i klosettet.

**8.**

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret.



## **BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5**

### **9.**

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at andre beboere sjeneres. Tørrking av tøy på utvendig klessnor i helger og på helligdager bør unngås.

Fra klokken 2300 til 0600 kreves særskilt aktsomhet og hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Denne regel kan unntaksvis avvikes i forbindelse med arrangementer og presserende reparasjonsarbeider i leiligheten. I disse tilfelle kreves at det er gitt nabovarsel til alle øvrige beboere i rimelig tid i forveien.

### **10.**

Beboerne plikter å verne om trær, planter og andre ytre anlegg. Ved skade som kan tilbakeføres til beboer, vil vedkommende kunne bli gjort økonomisk ansvarlig.

### **11.**

Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på byggets utseende, som for eksempel maling, radio- og TV-antenn, skilt eller andre utvendige faste innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret vedta at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Det må ikke foretas innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner. Likeledes må det ikke foretas endringer som kan være til ulempe for øvrige beboere.

### **12.**

Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet i henhold til Vedtektenes §15.

### **13.**

Det vises til vedlegget til husordensreglene som omhandler husdyrhold.



**BOLIGSAMEIET IDUNSGATE 5**

**SPESIELLE REGLER FOR HUSDYRHOLD**

**A.**

Reglene for dyrehold gjelder for hele sameiets område, både innendørs og utendørs.

**B.**

Dyrehold tillates, forutsatt at styret informeres.

**C.**

Dyr må ikke være til sjenanse med hensyn til støy, lukt, urenslighet eller liknende. Dyr på lekeplassene er forbudt.

**D.**

Eier av dyr forplikter seg til omgående å fjerne eventuelle ekskrementer fra sameiets område, ute så vel som inne.

**E.**

Båndtvang gjelder uinnskrenket innenfor sameiets område. Barn må ikke alene ha ansvar for dyr. Eier av dyr, eventuelt den som har dyr i sin varetekt, er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade dyret måtte påføre person eller eiendom i sameiet.