



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 102 074
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		911 594	1 028 007
Sum inntekter		911 594	1 028 007
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 538
Annen driftskostnad		800 310	1 148 737
Sum kostnader		844 350	1 194 275
Driftsresultat		67 244	-166 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		233	39 131
Sum finansinntekter		233	39 131
Annen finanskostnad		728	
Sum finanskostnader		728	0
Netto finans		-495	39 131
Ordinært resultat før skattekostnad		66 749	-127 137
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 749	-127 137
Årsresultat		66 749	-127 137
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 748	-127 138
Sum overføringer og disponeringer		66 748	-127 138



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-32 174
Andre fordringer		182 936	196 879
Sum fordringer		182 936	164 705
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 630	1 064 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 630	1 064 910
Sum omløpsmidler		1 321 566	1 229 615
SUM EIENDELER		1 321 566	1 229 615

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 168 347	1 101 599
Sum opptjent egenkapital		1 168 347	1 101 599
Sum egenkapital		1 168 347	1 101 599
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		63 748	103 364
Annen kortsiktig gjeld		89 471	24 652
Sum kortsiktig gjeld		153 219	128 016
Sum gjeld		153 219	128 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 321 566	1 229 615



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 479403

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 102 074
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

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: Merete Vie
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2021

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: 990 102 074
ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		911 594	1 028 007
Sum inntekter		911 594	1 028 007
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 538
Annen driftskostnad		800 310	1 148 737
Sum kostnader		844 350	1 194 275
Driftsresultat		67 244	-166 268
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		233	39 131
Sum finansinntekter		233	39 131
Annen finanskostnad		728	
Sum finanskostnader		728	0
Netto finans		-495	39 131
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		66 749	-127 137
Årsresultat		66 749	-127 137
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		66 748	-127 138
Sum overføringer og disponeringer		66 748	-127 138



Organisasjonsnr: 990 102 074
ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			-32 174
Andre fordringer		182 936	196 879
Sum fordringer		182 936	164 705
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 630	1 064 910
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 630	1 064 910
Sum omløpsmidler		1 321 566	1 229 615
SUM EIENDELER		1 321 566	1 229 615
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 168 347	1 101 599
Sum opptjent egenkapital		1 168 347	1 101 599



Sum egenkapital	1 168 347	1 101 599
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	63 748	103 364
Annen kortsiktig gjeld	89 471	24 652
Sum kortsiktig gjeld	153 219	128 016
Sum gjeld	153 219	128 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 321 566	1 229 615



Organisasjonsnr: 990 102 074
ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE

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

Ytelser	Lønn	Pensj.forpl.	Andre godtgj.
---------	------	--------------	---------------

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



Til seksjonseierne i Elvepromenaden Boligsameie

Velkommen til årsmøte, onsdag 2.6.2021 kl. 18.00. Sted vil bli annonsert når vi er kjent med gjeldende retningslinjer for gjennomføring av arrangement.

Innkallelsen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2020. 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 Elvepromenaden Boligsameie 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkallelse til årsmøte

Ordinært årsmøte i Elvepromenaden Boligsameie
avholdes onsdag 2.6.2021 kl. 18.00 på nærmere annonsert sted.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallelsen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2020

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2020

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Tillegg av punkt «J» i vedtektenes § 5-1 (2) om hva seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter.
- B) Tillegg av punkt 12 i vedtektenes § 5-1 vedørende seksjonseiers vedlikeholdsplikt på terrasse/balkong/vinterhager

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 1 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Fredrikstad, 26.4.2021
Styret i Elvepromenaden Boligsameie

Stig Bjørnar Nedreliid

Vidar Aakvaag

Ida Norum



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stig Bjørnar Nedreliid	Bankbrygga 6
Styremedlem	Vidar Aakvaag	Bankbrygga 6
Styremedlem	Ida Norum	Bankbrygga 6
Varamedlem	Tom Erik Christiansen	Bankbrygga 6
Varamedlem	Johan Martin Riiser	Bankbrygga 6

Valgkomiteen

Tove Berthelsen	Bankbrygga 6
Marit Grøndahl	Bankbrygga 6
Liv Tangen	Bankbrygga 6

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 Elvepromenaden Boligsameie

Sameiet består av 26 seksjoner.

Elvepromenaden Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990102074, og ligger i Fredrikstad. Adresse Bankbrygga 6. Gårdsnummer 300 bruksnummer 879.

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.

Elvepromenaden Boligsameie 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 for året 2020

Styret har i 2020 bestått av Stig Nedreliid, Ida Norum, Vidar Aakvaag, Johan Martin Riiser og Tom Erik Christiansen. Alle har deltatt på styremøter og den korrespondansen som har vært i styret.

Det har vært gjennomført 12 styremøter og mange arbeidsmøter. Styret har hatt mye mailkorrespondanse rundt saker og det er sendt ut seks beboerbrev.



Årsmøtet ble i 2020 avholdt med strenge smitteverntiltak, i garasjen.

HMS

Det er utført 2 HMS runder i 2020. I mars og oktober ble det tatt full gjennomgang av alt HMS relatert, herunder; tak, fellesarealer i alle etasjer, trappeoppganger, svalganger og atriet, garasje, mellomgang, tavlerom og søppelrom. Ingen store avvik funnet.

På grunn av Covid 19 er det ikke gjennomført fysisk vernerunde inne i de enkelte seksjoner, men det ble i informasjonsbrev opplyst om hva beboere selv skal gjøre. Blant annet ble hver enkelt seksjonseier oppfordret til å skifte sin brannvarsler.

Det er gjennomført termofotografering i tavlerommet med sameiets IR kamera. Ingen avvik funnet.

Annet

I 2020 har vi hatt flere utfordringer med heisen. Noen beboere har opplevd å bli stående fast, og måtte ha hjelp for å komme ut. Flere beboere har fått opplæring i hvordan man manuelt kan åpne heisdørene hvis noen står fast. Schindler, som er vår leverandør har ved flere anledninger vært her og rettet ulike feil.

Etter at det ble etablert elbilladere i garasjen høsten 2019, er det flere beboere som har tatt i bruk anlegget. Det er gledelig å se at anlegget brukes.

I perioden er døren til søppelrommet byttet, og den har fått automatisk døråpner. Det er også installert automatiske døråpnere på flere andre dører i sameiet.

De siste årene har styret brukt tid på å forskjønne bakgården. I 2020 ble det gjort innkjøp av ytterligere potter og busker som er med å gjøre bomiljøet vårt attraktivt og pent. Atriet har blitt grundig vasket på dugnad av styrets medlemmer.

I september fikk alle beboere nye målere til fjernvarme og varmtvann. Disse fjernavleses og avregningen gjøres i samarbeid med Techem og OBOS. Det har tidligere år vært mye «støy» rundt nettopp dette, og de nye målerne bør langt på vei løse opp i uenighetene som har vært. I tillegg til at målerne fjernavleses, melder målerne også ifra dersom det er noe feil.

I perioden har styret håndtert en konflikt i sameiet som til slutt ble løst med et forlik. Dette har vært en vanskelig sak som har krevd mye av styrets medlemmer.

Styret har samlet store deler av sameiets arkiv i digitalt format. Dette vil gjøre det lettere for kommende styrer å gjøre seg kjent med historien. Styret har nedlagt mye tid til dette arbeidet.

Videre arbeid

Styret har flere saker på arbeidslisten sin. Blant annet jobbes det med:

- overvannsproblematikk på terrassen i 5. etasje
- forhandlinger og potensielt bytte av TV/bredbåndsløyper
- vedlikeholdsplan for sameiet

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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



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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 911.594. Dette er kr 184.406 lavere enn budsjettert. Årsaken til lavere driftsinntekter skyldes at fjernvarme er tatt ut av inntekter og nå er et balanseregnskap. Andre inntekter består energiavregning for 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 844.350. Dette er kr 172.690 mindre enn budsjettert og skyldes i hovedsak at energikostnader avregnes mot seksjonene.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et med et overskudd på kr 66.748 og foreslås overført egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1.168.347.

Forøvrig 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 frem budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 195.000 til vedlikehold i 2021.

Kommunale avgifter i Fredrikstad.

Disse utgjør vann- og avløpsavgift, samt renovasjon og er økt med kr. 17.350 fra 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Kostnader for strøm i fellesarealer er i budsjettet økt fra 12 000 til 20 000 kr.

Når det gjelder fjernvarme har vi i tråd med estimer fra Techem, beholdt samme akontobeløp som for 2020. Dette fordi strømprisene i 2020 var rekordlave og prisene for 2021 ser ut til å normalisere seg. For ordens skyld nevnes at dette ikke er en del av budsjettet, men et eget balanseregnskap.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 6.000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Elvepromenaden Boligsameie.



Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er økt 3 % fra 1.1.2021 og økningen er lagt inn i budsjettet.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021. Legg merke til at felleskostnadene ikke er økt til tross for den generelle prisøkningen.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Elvepromenaden Boligsameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Elvepromenaden Boligsameie.

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.

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)

Penneo Dokumentnøkkel: UC4N7-BPTM8-VQV5F-XZ67G-T7EEY-YIK0Z



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

2021-04-27 15:03:18Z



Penneo Dokumentnøkkel: UC4N7-BPTM8-VQV5F-XZ67G-T7EEY-YIK0Z

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>



ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 990 102 074, KUNDENR. 1952

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	875 904	1 024 956	1 096 000	851 000
Andre inntekter	3	35 690	3 051	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		911 594	1 028 007	1 096 000	851 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 040	-5 627	-5 640	-6 000
Styrehonorar	5	-40 000	-39 911	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-10 070	-27 274	-6 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-63 855	-86 000	-64 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-52 099	-75 880	-35 000	-30 000
Kontingenter		-1 490	0	-1 000	0
Drift og vedlikehold	8	-242 193	-261 070	-204 000	-195 000
Forsikringer		-62 990	-48 649	-61 000	-70 000
Kommunale avgifter	9	-111 122	-107 077	-110 300	-114 000
Energi/fyring		-12 134	-234 978	-242 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 520	-140 940	-145 200	-148 000
Andre driftskostnader	10	-100 839	-166 870	-102 900	-110 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-844 350	-1 194 276	-1 017 040	-803 500
DRIFTSRESULTAT		67 243	-166 269	78 960	47 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	233	39 131	10 200	3 000
Finanskostnader	12	-728	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-495	39 131	10 200	3 000
ÅRSRESULTAT		66 748	-127 138	89 160	50 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-127 138		
Til opptjent egenkapital		66 748	0		



ELVEPROMENADEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 990 102 074, KUNDENR. 1952

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 097	49
Kundefordringer		0	-32 174
Forskuddsbetalte kostnader		179 839	172 630
Andre kortsiktige fordringer		0	24 200
Driftskonto OBOS-banken		291 810	217 362
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5	5
Innestående i andre banker		846 814	847 542
SUM OMLØPSMIDLER		1 321 566	1 229 615
SUM EIENDELER		1 321 566	1 229 615
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 168 347	1 101 599
SUM EGENKAPITAL		1 168 347	1 101 599
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 065	0
Leverandørgjeld		63 748	103 364
Energiavregning	13	86 406	0
Annen kortsiktig gjeld		0	24 652
SUM KORTSIKTIG GJELD		153 219	128 016
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 321 566	1 229 615
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 26.4.2021
Styret i Elvepromenaden Boligsameie

Stig Bjørnar Nedreliid
sign.

Vidar Aakvaag
sign.

Ida Norum
sign.

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	581 208
Kabel-tv	144 000
Kommunal avgift fastgeb.	54 900
Leie av areal 40m ²	48 300
Heis	25 020
Leie mellomgang	22 476
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	875 904

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avregning 2019	42 183
Avregning 2020, utflytter	-6 493
SUM ANDRE INNETEKTER	35 690

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

Arbeidsgiveravgift	-5 640
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 600
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 040

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 40 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 070.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-37 469
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 655
Andre konsulentonorarer	-2 975
SUM KONSULENTHONORAR	-52 099

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 468
Drift/vedlikehold VVS	-119 183
Drift/vedlikehold elektro	-9 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 831
Drift/vedlikehold heisanlegg	-44 608
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 272
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 705
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-242 193

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-111 122
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-111 122

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-74 444
Renhold ved firmaer	-4 729
Kontor- og datarekvisita	-540
Trykksaker	-1 171
Andre kontorkostnader	-9 958
Telefon/bredbånd	-2 769
Porto	-351
Gaver	-513
Bankgebyr	-5 095
Velferdskostnader	-1 270
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 839

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	91
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	142
SUM FINANSINNTEKTER	233

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Handelsbanken	-728
SUM FINANSKOSTNADER	-728

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-219 996
SUM INNTEKTER	-219 996

KOSTNADER

Techem	19 735
Fjernvarme	113 855
SUM KOSTNADER	133 590

SUM ENERGIAVREGNING	-86 406
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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



3. GODTGJØRELSER

Det er foreslått kr. 40.000 som styrehonorar til styret i perioden 2020 / 2021.

4. INNKOMNE SAKER

1 Forslag om vedtektsendring fra styret. Se eget vedlegg - sak 1

2 Forslag om vedtektsendring fra styret. Se eget vedlegg – sak 2

Brev fra advokatene i Huseiernes Landsforbund er vedlagt til informasjon vedr. sak 1 og 2

5. VALG

Se valgkomiteens innstilling på neste side



Sak som ønskes behandlet på ordinært årsmøte 2021 for Elvepromenaden Boligsameie

Navn på forslagsstiller: Styret

Kontaktinformasjon til forslagsstiller: elvepromenaden@styrerrommet.no

Kort saksnavn:

Tillegg av punkt «j» i vedtektenes § 5-1 (2) om hva seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter.

Beskrivelse av sak:

Styret ønsker at det i vedtektene konkretiseres hvem som har vedlikeholdsplikten for seksjonens fordelerskap med innhold, for den vannbårne gulvvarmen. Dette er ingen endring i forhold til tidligere praksis, kun en konkretisering i vedtektene.

Styret har undersøkt med Huseierne hva som er gjeldende lovverk. Spørsmålet som er stilt til Huseierne, samt deres svar finnes vedlagt.

Forslag til konkret vedtak som det ønskes stemt over:

Styret ønsker at følgende tas inn i vedtektenes § 5-1 (2) , som § 5-1 (2) j:

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater⁴
- h) rør, ledninger, sikringssskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- j) utskiftinger og reparasjoner i fordelerskap for vannbåren gulvvarme**



Sak som ønskes behandlet på ordinært årsmøte 2021 for Elvepromenaden Boligsameie

Navn på forslagsstiller: Styret

Kontaktinformasjon til forslagsstiller: elvepromenaden@styrerrommet.no

Kort saksnavn:

Tillegg av punkt 12 i vedtektenes § 5-1 vedørende seksjonseiers vedlikeholdsplikt på terrasse/balkong/vinterhager

Beskrivelse av sak:

Styret har hatt en sak til behandling som gjelder vedlikehold og utbedringer på balkong/terrasse og vinterhager. I den forbindelse har vi undersøkt med Huseierne hva som er gjeldende lovverk. Styret ønsker å ta inn en presisering i vedtektene.

Spørsmålet som er stilt til Huseierne, samt deres svar finnes vedlagt.

Forslag til konkret vedtak som det ønskes stemt over:

Styret ønsker at følgende tas inn i vedtektenes § 5-1 «Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten», som § 5-1 (12):

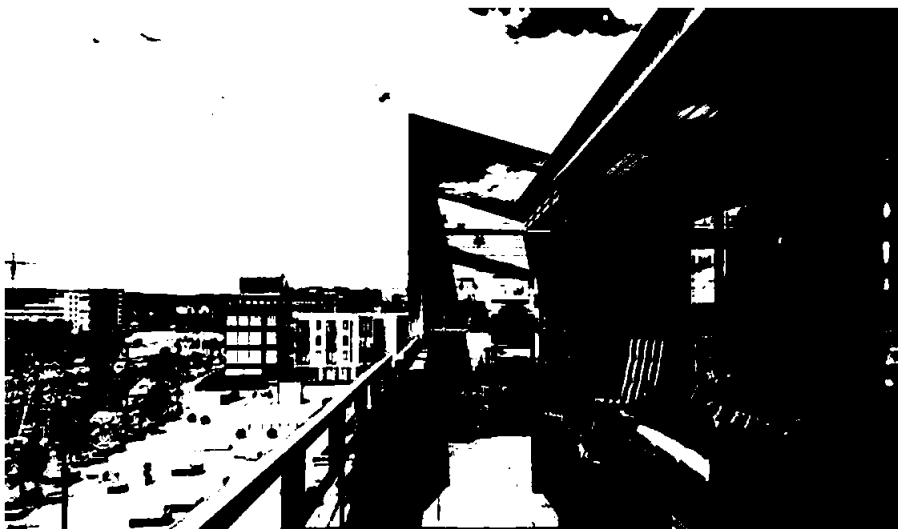
(12) Det innvendige vedlikeholdet av terrasse/balkong/vinterhager er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, og overflatevedlikehold av gulvet o.l. Det kan dreie seg om innvendig maling på terrassen, eller vedlikehold og utskiftning av gulvfliser, eller liknende. Seksjonseiers vedlikeholdsansvar gjelder ikke bygningens yttervegger selv om de befinner seg innenfor terrasse/balkong.

Til Huseierne

Fredrikstad 21.ferbruar 2021

Vi har noen spørsmål vedrørende hva som er fellesutgifter. Vi har tidligere fremlagt våre spørsmål til dere på telefon, og ønsker i tillegg nå et skriftlig svar som vi kan bruke i dialog med beboerne.

Vi er et sameie i Fredrikstad på 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon. Tre av boligseksjonene i øverste etasje har store terrasser delvis uten tak, samt en vinterhage slik bildet under viser.



De andre seksjonene har mindre balkonger på fasadene slik bildet under viser.



1. spørsmål:

Eierne av de tre seksjonene i øverste etasje, med store terrasser, har uttrykt engstelse for at avløp på disse terrassene, ikke er dimensjonert for fremtidige ekstreme nedbørmengder med bakgrunn i klimaendringer. De har ved kraftige regnskyll observert at det tar noe tid før vannet renner ned i slukene. Noen steder er det lite fall mot sluk, og der må det svabres for at det skal bli helt tørt etter nedbør. Se bildet under:



Terrassene er flislagte. Bygget er fra 2006, og det er verken nå eller tidligere registrert noen skader som følge av stor nedbør. Felleskostnader fordeles etter eierbrøk. Arealet av terrasser og verandaer er ikke regnet med i eierbrøken.

Vårt spørsmål til dere er:

1. Skal kostnadene til eventuelle tiltak i form ekstra avløp, belastes felleskostnader, eller er dette den enkelte seksjonseiers ansvar?

Gitt at dette er en kostnad sameiet skal ta, har styret en ny problemstilling. Vi er usikre på hvor reell bekymringen er, og om styret kan ta en avgjørelse om utbedring på egenhånd.

2. Hvem kan/bør ta en slik avgjørelse?

Er overnevnte to spørsmål tilstrekkelig regulert i våre vedtekter?

2. spørsmål:

På de samme tre store terrassene er det vinterhager med glasstak og glassvegger. Disse utgjør en del av terrassens areal og er ikke medregnet i boligens areal. Vinterhagene er fra bygget var nytt, og er også en del av fasaden. Se bilder over. Skal utgifter til reparasjon av lekkasjer på disse belastes fellesutgifter, eller er dette den enkelte seksjonseiers ansvar? Hvor går eventuelt grensegangen mellom sameiets og seksjonseiers ansvar? Er dette tilstrekkelig regulert i våre vedtekter?

3. spørsmål:

Alle seksjoner har vannbåren gulvvarme. Forbruket styres med termostater og aktuatorer, og måles av automatiske målere. Disse er plassert i fordelerskap i hver seksjon, se bilde. Skal utgifter til service og utskiftinger belastes fellesutgifter, eller er dette den enkelte seksjonseiers ansvar? Vi er usikre på om våre vedtekter i § 5-2-2 hvor man henviser til «felles varmeanlegg» også dekker vår vannbåren gulvvarme med fordelerskap. Hva omfatter eventuelt en slik vedlikeholdsplikt?

På et slikt anlegg, hvor går eventuelt grensegangen mellom sameiets og seksjonseiers ansvar?





Huseierne

Elvepromenaden Boligsameie S.1952 1162502
v/ Ida Norum Bankbrygga 6
1606 FREDRIKSTAD

Oslo, 08.03.2021

Vår ref.: 2021/72049

Vedlikeholdsansvar i sameiet.

Hei og takk for sameiets henvendelse.

Avløp terrasser

Det første spørsmålet dere tar opp er hvem som har ansvar for å utbedre avløpet på takterrassene.

Etter både de gamle og den nye eierseksjonsloven, er terrasser/balkonger å anse som en del av fasaden. Vedlikehold av terrassene er å anse som vanlig vedlikehold av fasaden, og dermed sameiets ansvar etter loven.

Fellesutgifter skal fordeles mellom alle seksjonseierne etter sameiebrøk.

Det innvendige vedlikeholdet av terrassen er den enkelte seksjonseiers ansvar. Det gjelder innvendig maling av vegger og rekkverk, og overflatevedlikehold av gulvet o.l. Terrassens utside, rekkverk og membran anses å være sameiets vedlikeholdsansvar.

Det påligger altså seksjonseieren å vedlikeholde de elementer av den innvendige balkongen som kun har til formål å høyne trivselsfaktoren for brukeren. Det kan for eksempel dreie seg om innvendig maling av brystning, eller vedlikehold og utskiftning av noen fliser eller liknende. Det har sammenheng med at dette er forhold som kun angår brukeren.

Alt vedlikehold av fasaden er å anse som en felles forpliktelse. Det følger av eierseksjons-loven § 33.

Balkonger, terrasser og verandaer er ikke å regne som en del av seksjonen, de er dermed per definisjon fellesareal. Alt bygningsteknisk vedlikehold av balkonger er å anse som en fellesutgift. Må en membran i en takterrasse skiftes på grunn av elde, er det sameiets ansvar. Bygningens yttervegger tilligger det også fellesskapet å vedlikeholde, uavhengig av hva slags materiale de er laget av, og selv om de befinner seg innenfor balkongen.

Svaret på spørsmålet deres er derfor avhengig av om dette har med konstruksjonen å gjøre eller om det kun har å gjøre med seksjonseiers trivsel. Det må en bygningsteknisk person uttale seg om. Hvis det er fare for at det samler seg for mye vann på terrassene, slik at det dannes et basseng, og vannet går over membranen på terrassen, har sameiet et lekkasjeproblem nedover i sameiet.

Vinterhager

Her kommer den samme vurderingen som for terrassene. Seksjonseier har det innvendige vedlikeholdsansvaret, mens sameiet har det konstruksjonsmessige. Utskiftning av glasset vil være sameiets ansvar.

Vannbåren varme



25

Seksjonseier har ansvaret for å vedlikeholde utstyr, rør og ledninger som er inne i seksjonen. Det gjelder også for vedlikehold og utskiftninger i fordelerskapet inne i seksjonen. Hvis det går fellesrør gjennom seksjonen, er det sameiet som har vedlikeholdsplikten for disse.

Med vennlig hilsen
Annita H. Magnussen
Advokat MNA

Huseierne
Postboks 9066 Grønland
0133 Oslo

Huseierne.

Huseiernes Landsforbund
Org nr 874 250 082
Fred Olsengate 5, 0152 Oslo

+47 22 47 75 00
post@huseierne.no
huseierne.no

2 / 2



Huseierne

Elvepromenaden Boligsameie S.1952 1162502
v/ Ida Norum Bankbrygga 6
1606 FREDRIKSTAD

Oslo, 13.04.2021

Vår ref.: 2021/72049

Hei igjen.

Dere har på nytt tatt opp spørsmålet rundt ansvar for utgifter ved fordelerskapet i hver enkelts seksjon. Fordelerskapt er tilknyttet vannbåren varme i den enkelte seksjon, og er en del av en felles installasjon i sameiet. I den forbindelse spør dere om følgende:

Hei og takk for svar i sak 2021/72049.

Vi har sett på våre vedtekter og forsøkt å gjøre formuleringer. I den forbindelse trenger vi en ekstra runde på vårt siste spørsmål som gjelder vedlikeholdsplikten for seksjonens fordelerskap med innhold, for den vannbåre gulvvarmen. Som dere ser av vårt opprinnelig spørsmål, men bilder, inneholder skapet både aktuatorer og målere.

I våre vedtekters paragraf 5-2 (2) står det at Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter «**felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer**». Vi synes det var naturlig å sammenligne vårt vannbåre gulvvarmesystem med et tradisjonelt radiatorsystem. Systemet for vannbåren gulvvarme er styrt av sameiet, og utskifting av aktuatorer og målere kan ikke gjøres uavhengig av styrets leverandører og godkjenning. Er det ikke da naturlig at normalt vedlikehold av dette kommer inn under felleskostnader? Det samme mener vi da vil gjelde for målere for varmt tappevann. Begge de nevnte målere er anskaffet i 2020 som en felles installasjon. Disse fjernavleses, og forbruk faktureres fra sameiet til den enkelte seksjonseier.

Alternativt kan det være naturlig å skille ut målerne fra det andre utstyret i fordelerskapet, og at disse er sameiets ansvar. Hva tenker dere om dette?

Om vi tar feil her, og begge disse skal belastes seksjonseiere må vi vel fjerne «varmeanlegg» fra vedtektenes § 5-2 (2) og ta dette inn som seksjonseiers ansvar i § 5-1 (2).

Med vennlig hilsen Styret

Det er dessverre ikke alt vedlikeholdsansvar som fremkommer klart av ordlyden i eierseksjonsloven. Oppramsingen av hva som er seksjonseiers ansvar er heller ikke uttømmende. En god hovedregel er at alle apparater eller utstyr inne i seksjonen, har seksjonseier vedlikeholdansvaret for.

Det er heller ingenting i veien for at sameiet påtar seg vedlikeholdsansvaret for dette. Det krever 2/3 flertall på årsmøtet å overføre vedlikeholdsansvaret til sameiet.

Jeg har ikke sett rettsavgjørelser eller juristik litteratur som omhandler vedlikeholdet av gulvvarme. I Håndbok for styremedlemmer i boligselskaper av advokat Dag Stadheim skriver han om vedlikeholdsansvar for radiatorer:



27

«En radiator er for eksempel en del av varmeanlegget som boligselskapet skal sørge for at har forutsatt funksjonalitet og som boligselskapet må skifte når den er utslitt som følge av normal bruk og forventet levealder, men eieren må ha ansvaret for bruksvedlikehold, reparasjon av skader og utskifting av slitedeler».

Det er naturlig at de samme prinsippene legges til grunn for systemet for gulvvarme.

I lovforarbeidene står det om "felles installasjoner": «Felles installasjoner» omfatter eksempelvis stamledningsnettet for strøm og vann/kloakk." Altså de felles installasjoner som går gjennom seksjonene. Det er selve fellesrøret som her anses å være felles, mens grenrørene inn til hver enkelt seksjon er seksjonseiers ansvar.

Håper dette kan være til hjelp for dere i den beslutningen dere skal fatte.

Med vennlig hilsen
Annita H. Magnussen
Advokat MNA



Huseierne
Postboks 9066 Grønland
0133 Oslo

Huseierne.no

Huseiernes Landsforbund
Org nr 874 250 082
Fred Olsensgate 5, 0152 Oslo

+47 22 47 75 00
post@huseierne.no
huseierne.no

2 / 2



1952 Elvepromenaden Boligsameie – Innstilling fra valgkomiteen

A: Leder – ikke på valg

Stig Bjørnar Nedrelid

B: Styremedlem – ikke på valg

Ida Norum

C: Styremedlem

Som styremedlem foreslås:

	Navn	Adresse	Epost	Antall år
1.	Vidar Aakvåg			1

D: Varamedlem

Som varamedlem foreslås:

	Navn	Adresse	Epost	Antall år
1.	Arild Olsen			1
2.	Carina Ødegård			1

E: Valgkomite

Som valgkomite foreslås:

	Navn	Adresse	Epost	Antall år
1.	Liv Tangen			1
2.	Marit Grøndahl			1
3.	Johan Martin Riiser			1

Med vennlig hilsen valgkomiteen i Elvepromenaden Boligsameie

Sted: *Fredrikstad* Dato: *06.04.21*

Tove Berthelsen *Liv Tangen* *Marit Grøndahl*
Tove Berthelsen Liv Tangen Marit Grøndahl



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan nås på epost: elevpromenaden@styrerrommet.no

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF Skadeforsikring (35704) med avtalenummer 1323374. 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.

Skader meldes til styret, som sørger for dialog med forsikringsselskapet.

Selvom sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen hvis 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. Er utstyret er defekt, informere 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.

Energiavregning

Sameiet har inngått avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. Detaljer om hva dette innebærer:

OBOS krever inn a konto energikostnader sammen med månedlige felleskostnader på vegne av Techem. Energifkostnadene er del av eiers totale felleskostnader.



Akontobeløpet er fastsatt av Techem i samarbeid med styret, etter en teoretisk beregning av gulvvarme og forbruk varmt vann for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk forbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Hver seksjonseier anbefales å registrere seg som bruker på Techems beboerportal. Da kan man logge seg på løsningen deres og se eget forbruk.

For spørsmål om beboerportal, fastsatt à konto, avregning, samt innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no.



VEDTEKTER

for

Elvepromenaden Boligsameie org. nr. 990 102 074

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 19.05.2020 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 21.05.2019

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Elvepromenaden Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 31.07.2006.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 25 boligseksjoner og 1 næringsseksjon på eiendommen gnr. 300, bnr. 879 i Fredrikstad kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og opptil en tilleggsdel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av bygningen, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdel består av:

- Boder

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.



3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Dyr skal ikke oppholde seg eller luftes på sameiets fellesarealer.

4. Sameiets parkeringsplasser

4-1 Organisering

Sameiet disponerer 25 garasjeplasser i 1. etg. Alle disse ligger på sameiets fellesareal.

Av de 25 plassene er 3 plasser avsatt til næringsseksjonen og 22 plasser til boligseksjonene. Til plassene gis det eksklusiv bruksrett for de enkelte seksjon.



4-2 Rettslig disposisjonsrett

- (1) Enkelte seksjoner har enerett til parkeringsplass på fellesareal i garasjeanlegg.
- (2) Det fremgår av egen liste hvilke plasser som disponeres av de enkelte seksjon. Listen følger som vedlegg 1 til vedtektene. Ajourhold av liste anses ikke som vedtektsendring og kan utføres av styret/forretningsfører.
- (3) Utleie kan bare skje til andre sameiere/beboere i seksjonssameiet. Styret kan gi dispensasjon dersom det foreligger særlige grunner.
- (4) Den eksklusive bruksretten skal følge seksjonen ved overdragelse. Seksjonseier med slik bruksrett har rett til å omsette bruksretten innad i sameiet. Ved slik omsetning skal selger varsle sameiets styre og innhente styrets godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

4-3 Vedlikehold

De bruksberettigede er forpliktet til å sørge for renhold og vedlikehold av de arealene som de har eksklusiv bruksrett til. Det skal ikke svares leie eller annen vederlag for den eksklusive bruksretten. Sameiet er ansvarlig for drift og vedlikehold av garasjeanlegget.

4-4 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

- (1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.
- (2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk for den enkelte plass.
- (3) Kostnader til tilrettelegging og kabelfremføring til den enkelte parkeringsplass påhviler boligsameiet.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater



34

- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- a) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid

og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Kostnader knyttet til media, herunder bredbånd og kabel-TV fordeles likt per seksjon.
- (3) Fastavgiften for kommunale avgifter, eksklusiv eiendomsskatt, fordeles likt per seksjon. Den variable delen deles etter sameiebrøken. Dette gjelder kun boligseksjonene.
- (4) Kostnader til fjernvarme inngår i felleskostnadene, herunder kostnader til varmt tappevann i leilighetene. Det er installert individuell måling for hver eierseksjon. Kostnadene fordeles iht. målt forbruk. Det kreves inn et månedlig akontobeløp som avregnes iht. avtalt periode. Kostnader til forbruk som ikke kan knyttes til den enkelte bruksenhet fordeles etter sameiebrøk.
- (5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).
- (6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

- (1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.
- (2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameiebrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold



36

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Det skal velges 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratrukke seg tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratrukke seg.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene er likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.



8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

- (1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

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

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktet ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

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

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

9-3 Innkalling til årsmøte

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

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.



38

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

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

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

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

- (1) På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.
- (2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.
- (3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet



39

- (1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
 - b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 - d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
 - e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
 - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
 - g) endring av vedtektene

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

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

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

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter



40

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

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Næringslokale

Hjemmelshaver til næringslokalet i seksjonsnummer 1 er forpliktet til ikke å leie ut, eller selge lokalene til pub/restaurantdrift.

12 Diverse opplysninger

12-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med



- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

12-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

12-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

12-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr.65.