



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 441 627
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ST EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 456 547	1 347 077
Sum inntekter		1 456 547	1 347 077
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 418 269	1 247 718
Sum kostnader		1 498 139	1 327 588
Driftsresultat		-41 592	19 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 289	1 740
Sum finansinntekter		1 289	1 740
Annen finanskostnad			170
Sum finanskostnader		0	170
Netto finans		1 289	1 570
Ordinært resultat før skattekostnad		-40 303	21 059
Ordinært resultat etter skattekostnad		-40 303	21 059
Årsresultat		-40 303	21 059
Totalresultat		-40 303	21 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-40 303	21 059
Sum overføringer og disponeringer		-40 303	21 059



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			1 732
Andre fordringer		198 741	195 768
Sum fordringer		198 741	197 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 488	1 063 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 488	1 063 861
Sum omløpsmidler		1 193 228	1 261 362
SUM EIENDELER		1 193 228	1 261 362

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		785 422	825 725
Sum opptjent egenkapital		785 422	825 725
Sum egenkapital		785 422	825 725
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		198 687	10 718
Annen kortsiktig gjeld		209 119	424 919
Sum kortsiktig gjeld		407 806	435 637
Sum gjeld		407 806	435 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 193 228	1 261 362



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 225593

Enheten

Organisasjonsnummer: 993 441 627
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ST EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Inger Lundanes
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 993 441 627
ST EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 456 547	1 347 077
Sum inntekter		1 456 547	1 347 077
Kostnader			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 418 269	1 247 718
Sum kostnader		1 498 139	1 327 588
Driftsresultat		-41 592	19 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 289	1 740
Sum finansinntekter		1 289	1 740
Annen finanskostnad			170
Sum finanskostnader		0	170
Netto finans		1 289	1 570
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-40 303	21 059
Årsresultat		-40 303	21 059
Totalresultat		-40 303	21 059
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-40 303	21 059
Sum overføringer og disponeringer		-40 303	21 059



Organisasjonsnr: 993 441 627
ST EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
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			1 732
Andre fordringer		198 741	195 768
Sum fordringer		198 741	197 501
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		994 488	1 063 861
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		994 488	1 063 861
Sum omløpsmidler		1 193 228	1 261 362
SUM EIENDELER		1 193 228	1 261 362
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		785 422	825 725
Sum opptjent egenkapital		785 422	825 725



Sum egenkapital	785 422	825 725
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	198 687	10 718
Annen kortsiktig gjeld	209 119	424 919
Sum kortsiktig gjeld	407 806	435 637
Sum gjeld	407 806	435 637
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 193 228	1 261 362



Organisasjonsnr: 993 441 627
ST EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE

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

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

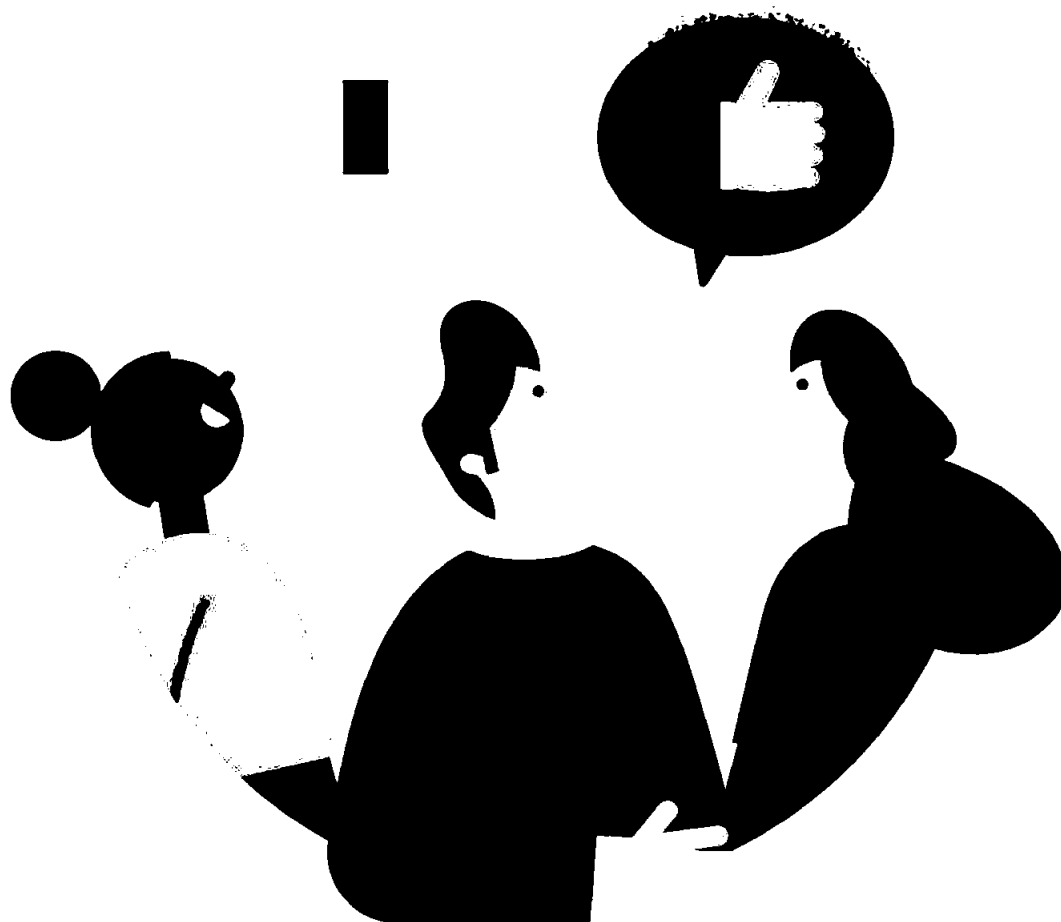
<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

5822 St Edmundsvei 29-31 Sameie





Styrets arbeid

Det har vært avholdt 5 styremøter i løpet av året. I tillegg har det vært løpende kontakt mellom styremedlemmene på e-mail og direkte. Av saker som styret har arbeidet med i løpet av året, nevnes blant annet:

- Forberedelse til årsmøtet 2021. På grunn av koronasituasjonen ble det besluttet å avholde dette møtet digitalt. Det var til sammen 25 seksjonseiere som var representert på den digitale plattform.
 - Utarbeidet årsmelding 2020
 - Gjennomgang og utarbeidelse av regnskap for 2020.
- Sendt melding til Brønnøysundregistrene om endringer i styret som følge av vedtak på årsmøtet.
- Behandlet søknad fra PostNord om å få sette opp postbokser på området. Dette ble avslått.
- Styret har i samarbeid med St. Edmunds vei borettslag sett på en endring av systemet for papp/papir avfall. Arbeidet stoppet opp fordi borettslaget ikke så seg i stand til å gjennomføre det i eksisterende budsjettår. Forslaget er tatt videre til 2022 og vil sannsynligvis bli gjennomført. Tanken er å grave ned avfallstønner tilsvarende de som gjelder for annet avfall.
- Innhentet tilbud og gjennomført utbedring av parkeringsplassene utenfor inngangen til garasjen. Dette området var sunket med opp mot 15 cm. Styret har også vurdert muligheten for å sende krav mot utbygger i Harbitzalléen for setningsskadene, men det faglige råd styret innhentet gav oss små muligheter for å lykkes med et slikt krav.
- Styret har sett på hvordan plattingen utenfor oppgang 29 kan utbedres, idet den har sunket mye i ytterkant. Det er sett på noen forskjellige løsninger, men så langt har vi ikke fått et endelig pristilbud, eller en endelig beslutning på hva som best kan gjøres.
- Det har vært arbeidet en hel del med å innhente tilbud på, og installere automatiske døråpnere slik som vedtatt på årsmøtet i 2021. På grunn av koronasituasjonen har arbeidet fra leverandørens side dratt ut i tid. Det jobbes videre for å ferdigstille arbeidet. Styret har arbeidet noe med å etablere en ny hjemmeside. Forslag til ny side er ikke endelig klarlagt, og vil bli arbeidet videre med i 2022.
- Styret har kjøpt inn planter og potter til begge oppganger.
- Styret har hatt en gjennomgang av styrets arbeid og fordelt ansvarsområder for styremedlemmene.
- Det har vært foretatt en full gjennomgang av status for HMS, og det er blitt gjennomført en brannalarmøvelse.
- Styret har sett på muligheten for å oppgradere delen av uteområdene som ligger under sameiet. Til dette er det innhentet noen tilbud. Det ble imidlertid ikke mulighet for å gjennomføre dette i 2021, så arbeidet vil bli tatt videre i 2022.
- Det ble lagt opp til dugnad i mai, men på grunn av koronasituasjonen, besluttet styret ikke å ha en felles dugnad med påfølgende sosial samling. Det ble satt opp en arbeidsplan som den enkelte kunne ta etter eget ønske.
- I forbindelse med vårarbeidene ble det tatt en gjennomgang av sykkelparken, og de syklene som ikke hadde noen eier ble kastet.
- Etter innbrudd og sykkeltyveri i garasjen hadde styret en gjennomgang av sikkerhetssituasjonen i garasjen. Det ble gjort noen modifikasjoner på dør og karm fra heissjakt til garasjen som skal gjøre fysisk innbrudd vanskeligere.
- Styret har innhentet tilbud fra leverandører av nytt kameraovervåkingsystem i garasjen. Styret arbeider videre med dette i 2022.
- Det har vært arbeidet med en lekkasje fra et toalett i 6 etasje. Problemet viste seg å være en feilmontert pakning. En enkel årsak, men komplisert og kostbar utbedring.
- Styret har arbeidet med økonomien i sameiet (kontinuerlig) og utarbeidet budsjett for 2022.



St. Edmunds vei 29-31 sameie
Org. No.: 993 441 627

5822 St. Edmunds vei 29-31 sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



St. Edmunds vei 29-31 sameie
Org. No.: 993 441 627

Årsrapport 2021



St Edmundsvei 29-31 Sameie

Til seksjonseierne i St Edmundsvei 29-31 Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 29 mars 2022 kl. 18:00 i Scandic Sjølyst, Sjølyst plass 5, 0212.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte St Edmundsvei 29-31 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede 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.



Innkalling til årsmøte 2022

Ordinært årsmøte i St. Edmunds vei 29-31 sameie

Tid: Tirsdag 29 mars kl. 18:00

Sted: Scandic Sjølyst, Sjølyst plass 5, 0212, Oslo, Norway

Til behandling foreligger:

1. Konstituering

- a. Valg av møteleder
- b. Godkjenning av de stemmeberettigede inklusive fullmakter
- c. Valg av en til å føre protokoll
- d. Valg av en seksjonseier som protokollvitne i tillegg til møteleder
- e. Godkjenning av møteinnkallingen

2. Gjennomgang av årsrapport for 2021

3. Gjennomgang av årsregnskap for 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. Godtgjørelse til styret

5. Innkomne forslag

- 1) Endring av Husordensregler (foreslått av styret).

6. Valg av tillitsvalgte

- a. Valg av 2 styremedlemmer for 2 år.
- b. Valg av styreleder for 1 år.
- c. Valg av varamedlem for 1 år
- d. Valg av valgkomité

Oslo 14.mars 2022

Styret i St. Edmunds vei 29-31 sameie

Henning Ø. Poulsson/s/

Ole Mikalsen/s/

Sigrid Guldborg/s/

Reda Kasparaitis/s/

Nils Nyland/s/



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Henning Østerdahl Poulsson	St. Edmunds vei 31
Styremedlem	Sigrid Guldborg	St. Edmunds vei 31
Styremedlem	Reda Kasparaitis	St. Edmunds vei 31
Styremedlem	Ole Mikalsen	St. Edmunds vei 29
Styremedlem	Nils Nyland	St. Edmunds vei 31
Varamedlem	Pål Erik Korsvold	St. Edmunds vei 29

Valgkomiteen

Brit I H Andreassen	St. Edmunds vei 29
Eline Blom Poulsson	St. Edmunds vei 31

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om St. Edmunds vei 29-31 sameie

Sameiet består av 34 seksjoner. St. Edmunds vei 29-31 sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993441627, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

St. Edmunds vei 29
St. Edmunds vei 31

Gårds- og bruksnummer:
31 474

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

St. Edmunds vei 29-31 sameie 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.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 456 547.

Andre inntekter består i hovedsak av inntekter fra ladebokser i garasjen.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 498 139.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 40 303 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 785 422.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet: "Kommentarer til budsjett for 2022".

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 605 000 til større vedlikehold som omfatter platting, maling oppganger og ny beplantning.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022



St. Edmunds vei 29-31 sameie
Org. No.: 993 441 627

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i St. Edmunds vei 29-31 sameie.

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 2022.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnader for året 2022 på 5%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i St Edmunds Vei 29-31 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til St Edmunds Vei 29-31 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: HBCW-ESZDN-E0B3S-E3XOP-1TIDJ-24VFE



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."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-14 07:13:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: HBCW-ESZDN-EOB3S-E3XOP-1TIDJ-24VFE

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>



ST. EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE
ORG.NR. 993 441 627, KUNDENR. 5822

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 436 756	1 330 152	1 438 000	1 519 400
Andre inntekter	3	19 791	16 925	0	21 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 456 547	1 347 077	1 438 000	1 541 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-10 000
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 236	-6 153	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-87 925	-85 490	-89 000	-93 000
Konsulenthonorar	7	-138	-5 210	-10 000	-60 000
Drift og vedlikehold	8	-501 550	-438 476	-645 000	-605 000
Forsikringer		-72 167	-64 266	-74 000	-80 000
Kommunale avgifter	9	-146 637	-144 449	-147 000	-154 000
Kostnader sameie	10,17	-242 603	-228 884	-235 000	-235 000
Energi/fyring	11	-60 028	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-147 607	-136 386	-140 000	-155 000
Andre driftskostnader	12	-153 379	-138 405	-149 500	-154 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 498 139	-1 327 588	-1 577 370	-1 624 000
DRIFTSRESULTAT		-41 592	19 488	-139 370	-83 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	1 289	1 740	1 000	1 000
Finanskostnader		0	-170	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 289	1 570	1 000	1 000
ÅRSRESULTAT		-40 303	21 059	-138 370	-82 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	21 059		
Fra opptjent egenkapital		-40 303	0		



St. Edmunds vei 29-31 sameie
Org. No.: 993 441 627

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		35	333
Kundefordringer		0	1 732
Forskuddsbetalte kostnader		66 089	59 542
Andre kortsiktige fordringer	14	17 026	135 893
Energiavregning	15	115 590	0
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	17	128 714	157 489
Driftskonto OBOS-banken		311 664	353 460
Sparekonto OBOS-banken		554 110	552 912
SUM OMLØPSMIDLER		1 193 228	1 261 362
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 193 228	1 261 362
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		785 422	825 725
SUM EGENKAPITAL		785 422	825 725
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 329	3 365
Leverandørgjeld		198 687	10 718
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	17	128 714	157 489
Energiavregning		0	264 065
Annen kortsiktig gjeld	16	77 077	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		407 806	435 637
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 193 228	1 261 362
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	17	386 141	472 467

Oslo, 11.02.2022

Styret i St. Edmunds vei 29-31 sameie

Henning Østerdahl Poulsson/s/ Sigrid Guldborg/s/ Reda Kasparaitis/s/

Ole Mikalsen/s/ Nils Nyland/s/

Årsrapport 2021



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	1 190 712
Kabel-tv	132 212
Garasje	113 832
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 436 756

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	38
Strøm ladebokser	19 753
SUM ANDRE INNETEKTER	19 791

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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.



St. Edmunds vei 29-31 sameie
Org. No.: 993 441 627

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 236.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -138

SUM KONSULENTHONORAR -138

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -192 377

Drift/vedlikehold VVS -11 963

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -129 677

Drift/vedlikehold heisanlegg -76 531

Drift/vedlikehold brannsikring -16 764

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -61 590

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -12 648

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -501 550

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift -146 637

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -146 637

NOTE: 10

KOSTNADER SAMEIE

Akonto innbetalt -235 008

Ekstra innbetaling -60 000

Skyldig for lite innbetalt fellessameie 2021 -69 698

Andel fjernvarme Edmunds vei fellessameie, ovf kto energi som avregnes 122 103

SUM KOSTNADER SAMEIE -242 603

NOTE: 11

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -86 741

Andre fyringskostnader, diff. oppgjør energiavregning 26 713

SUM ENERGI / FYRING -60 028



NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 791
Lyspærer og sikringer	-11 446
Vaktmestertjenester	-57 780
Renhold ved firmaer	-69 403
Trykksaker	-2 418
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-267
Porto	-688
Bank- og kortgebyr	-2 920
Velferdskostnader	-1 666
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 379

NOTE: 13

FINANSINNTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 198
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	91
SUM FINANSINNTEKTER	1 289

NOTE: 14

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

En stk. ladeboks, rest å fakturere	17 026
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 026

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto) gass	-126 360
Forskuddsinnbetalinger (a konto), strøm/varme/varmtvann	-292 524
SUM INNTEKTER	-418 884

KOSTNADER

Techem	21 650
Fjernvarme, gass	488 775
Service gassanlegg	24 049
SUM KOSTNADER	534 474

SUM ENERGIAVREGNING	115 590
----------------------------	----------------

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.



St. Edmunds vei 29-31 sameie
Org. No.: 993 441 627

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

NOTE: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Edmunds vei Fellessameie (s. 5877) avregning 2021	-69 698
Skyldig i fbm energiavregning 2020	-7 379
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-77 077

NOTE: 17

GARANTIANSVAR/ANDEL OMLØPSMIDLER OG KORTS.GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 33,33 % av Edmunds vei Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Edmunds vei fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Edmunds vei fellessameie, og utgjør kr 386 141.

Selskapets andel i Edmunds vei Fellessameie vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Edmunds vei fellessameie er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie".

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap.



FORSLAG:

Forslag 1) Endring av Husordensregler (foreslått av styret)

I eksisterende husordensregler § 9 står:

§ 9 LADEPUNKT FOR ELEKTRISK MOTORVOGN I GARASJE

Det tillates installasjon av ett – 1 – ladepunkt for elektrisk motorvogn i forbindelse med egen parkeringsplass i garasjen som tilkobles eksisterende målerpunkt for leiligheten. Det må søkes skriftlig til styret om installasjon, og skriftlig godkjenning må gis før arbeid kan iverksettes. Installasjon kan kun foretas av autorisert elektriker, og bekostes selv av seksjonseier. Utstyr som tillates er standard «type 2» ladepunkt. Hurtiglader tillates ikke da dette kan føre til overbelastning på det felles anlegget. Det er strengt forbudt å benytte eksisterende fellesstøpsler i garasjen til lading av elektrisk motorvogn da dette kan medføre brannfare.

Dette er ikke i samsvar med forholdet i dag etter at sameiet i 2020 installerte infrastruktur for billadere. Styret foreslår derfor at Husordensreglenes § 9 endres til:

§ 9 LADEPUNKT FOR ELEKTRISK MOTORVOGN I GARASJE

Dersom det er ønske om elektrisk ladepunkt for bil på en garasje plass, så skal denne knyttes opp mot sameiets infrastruktur for billadere. Søknad om dette sendes til styret, som vil orientere i detalj om fremgangsmåten for å få dette gjort. Tilknytning av ny ladeboks skal i sin helhet betales av seksjonseier.



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.

Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet. Vaktmestertjenesten utføres av OBOS Eiendomsdrift AS. Vaktmester kan kontaktes på telefon 906 51 741. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Sameiet har avtale med Bygård Vaktmesteren AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt

Nøkler til leiligheten kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Hoveddørene, dør ved garasjeport samt dører til heisrom i kjeller har elektronisk låssystem/nøkler. Ekstra brikker kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke bestilles hos styret, og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3464245. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Kabel-TV

Telenor er leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Ingen må gjøre inngrep i Kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv-anlegget.



St. Edmunds vei 29-31 sameie
Org. No.: 993 441 627

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Norgesenergi.

Energimerking

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

Avtale om energiservice

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbrukene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk 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. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no



VEDTEKTER

for

St. Edmundsvei 29 – 31 Sameie, org. nr. 993441627

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.
(Endret på årsmøte 19 april 2018)

Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser.....	3
1-1 Navn og opprettelse	3
1-2 Hva sameiet omfatter	3
1-3 Sameiebrøk	3
2. Rettslig disposisjonsrett.....	3
3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene	4
3-1 Rett til bruk	4
3-2 Ordensregler og dyrehold.....	5
4. Sameiets parkeringsplasser	5
4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider	5
4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne	5
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar	5
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten	5
5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.....	6
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform	7
6-1 Felleskostnader.....	7
6-2 Betaling av felleskostnader	7
6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse	7
6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad	8
7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse).....	8
7-1 Mislighold	8
7-2 Pålegg om salg av seksjonen	8
7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)	8
8. Styret og dets vedtak	8
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag.....	8
8-2 Styremøter	9
8-3 Styrets oppgaver	9
8-4 Styrets beslutningsmyndighet	9
8-5 Inhabilitet	9
8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar	9
9. Årsmøtet	9
9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.....	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet	10
9-3 Innkalling til årsmøte.....	10
9-4 Saker årsmøtet skal behandle	10
9-5 Hvem kan delta i årsmøtet.....	10
9-6 Møteledelse og protokoll	11
9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte	11
9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet	11
9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak	11
9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere	12
9-11 Inhabilitet.....	12
10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring	12
10-1 Forretningsfører.....	12
10-2 Regnskap og revisjon	12
10-3 Forsikring	12



11 Diverse opplysninger	13
11-1 Definisjoner	13
11-2 Hjemmelshaver til formuesgode.....	13
11-3 Endringer i vedtektene	13
11-4 Generelle plikter	13



1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er St. Edmundsvei 29 – 31 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 6.11.2008

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31 bnr. 474 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- boder
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- private utearealer
- annet, slik som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

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

(4) Østre del av atkomstvei og friområdet, gnr 31 bnr 129 eies av Sameiet St. Edmundsvei 29-31 og St. Edmundsvei Borettslag, hvor sameiet eier 1/3 og borettslaget 2/3. Sameiet plikter å dekke 1/3 andel av kostnadene til drift og vedlikehold. I tillegg plikter Sameiet St. Edmundsvei og St. Edmundsvei Borettslag å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av vestre del av atkomstvei over gnr 31 bnr 310.

(5) Gassanlegget, frem til og med fordelingsskap på terrasser, eies av Statoil de første 20 årene etter oppføring for deretter å tilfalle sameiet. All drift og vedlikehold samt alle utbedringsarbeider skal derfor i denne perioden skje i regi av Statoil. Kostnader til denne delen av anlegget er felleskostnader, og fordeles i samsvar med § 14. Gassanlegget i den enkelte bolig (dvs etter gassfordelingsskapet) er ikke Statoil sin eiendom, og all drift, vedlikehold og utbedringsarbeid påhviler den enkelte seksjonseier.

1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. 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) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.



(5) Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) 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.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(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

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen i Husordensreglene.

4. Sameiets parkeringsplasser

Årsmøte fastsetter regler for bruk av fellesarealets parkeringsplasser i Husordensreglene

4-1 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, eller andre steder som styret anviser. 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.

4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

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

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

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, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) 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 boligene 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) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) 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.

(3) Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester
- e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV, fordeles med lik del på hver seksjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til garasjeanlegget, fordeles på den enkelte sameier i forhold til hvor mange plasser vedkommende sameier har bruksrett til. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av gassanlegget (tom. gassfordelingsskapet, jf. § 2) fordeles likt på de seksjonseierne som har tilknytning til gass. Gassforbruket dekkes av den enkelte seksjonseier iht. målt forbruk.

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 sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

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

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 til 5 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. 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 fratre før 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 fratre.



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 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 forpliktes 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 eller flere 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.

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

(4) 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 årsmøte

(1) I 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 loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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 forsikringselskap. 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 Diverse opplysninger

11-1 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) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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

11-3 Endringer i vedtektene

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

11-4 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.



St. Edmunds vei 29-31 sameie
Org. No.: 993 441 627



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: oef@obos.no

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

Årsrapport 2021