



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

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, 10.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 118 020	1 143 888
Sum inntekter		1 118 020	1 143 888
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		817 997	1 004 606
Sum kostnader		862 037	1 050 246
Driftsresultat		255 983	93 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 152	2 148
Sum finansinntekter		1 152	2 148
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 152	2 148
Ordinært resultat før skattekostnad		257 135	95 790
Ordinært resultat etter skattekostnad		257 135	95 790
Årsresultat		257 135	95 790
Totalresultat		257 135	95 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 135	95 790
Sum overføringer og disponeringer		257 135	95 790



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			10 000
Andre fordringer		16 279	50 188
Sum fordringer		16 279	60 188
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		685 786	428 991
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		685 786	428 991
Sum omløpsmidler		702 065	489 178
SUM EIENDELER		702 065	489 178

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		690 585	433 450
Sum opptjent egenkapital		690 585	433 450
Sum egenkapital		690 585	433 450
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		1 099	55 728
Annen kortsiktig gjeld		10 380	
Sum kortsiktig gjeld		11 480	55 728
Sum gjeld		11 480	55 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		702 065	489 178



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 594683

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2020

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, 09.08.2021



Organisasjonsnr: 997 114 663
SAMEIET ØSTENSJØENGA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 118 020	1 143 888
Sum inntekter		1 118 020	1 143 888
Kostnader			
Lønnskostnad		44 040	45 640
Annen driftskostnad		817 997	1 004 606
Sum kostnader		862 037	1 050 246
Driftsresultat		255 983	93 642
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 152	2 148
Sum finansinntekter		1 152	2 148
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		1 152	2 148
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		257 135	95 790
Årsresultat		257 135	95 790
Totalresultat		257 135	95 790
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		257 135	95 790
Sum overføringer og disponeringer		257 135	95 790



Organisasjonsnr: 997 114 663
SAMEIET ØSTENSJØENGA

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 10 000
Andre fordringer 16 279 50 188
Sum fordringer 16 279 60 188

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 685 786 428 991
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 685 786 428 991

Sum omløpsmidler 702 065 489 178

SUM EIENDELER 702 065 489 178

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 690 585 433 450
Sum opptjent egenkapital 690 585 433 450



Sum egenkapital	690 585	433 450
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	1 099	55 728
Annen kortsiktig gjeld	10 380	
Sum kortsiktig gjeld	11 480	55 728
Sum gjeld	11 480	55 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	702 065	489 178



Organisasjonsnr: 997 114 663
SAMEIET ØSTENSJØENGA

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

Lønn og ytelser

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

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



Årsmøte 2021

Østensjøenga Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 10. mai - 16. mai 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Østensjøenga Sameie. Avstemningen åpner 10. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 23:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7066>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Arrangementskomite
7. Opprettelse av vedlikeholdsfond, tilsvare sak 1 i årsrapporten
8. Installering av underlag i ballbingen, tilsvare sak 2 i årsrapporten
9. Solcelleanlegg, tilsvare sak 3 i årsrapporten
10. Utbedring av støyskjermer, tilsvare sak 4 i årsrapporten
11. Korttidsutleie av hele boligseksjonen, tilsvare sak 5.1 i årsrapporten
12. Innføring av vedlikeholdsfond i vedtektene, tilsvare sak 5.2 i årsrapporten
13. Forslag til vedtektsendringer, tilsvare sak 5.3 i årsrapporten

Med vennlig hilsen,

Styret i Østensjøenga Sameie

Leif Salamonsen

Tine Pedersen Einang

Hans Olav Loftum



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Styret foreslår Anne Kamfjord og Joakim Flathagen til å undertegne protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Kamfjord og Joakim Flathagen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 40 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 40 000.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 118 020	1 143 888	1 108 000	1 312 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 118 020	1 143 888	1 108 000	1 312 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 040	-5 640	-5 700	-5 640
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-6 081	-7 221	-6 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-56 503	-54 910	-54 400	-59 000
Konsulenthonorar	6	-3 203	-9 720	-13 000	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-126 842	-255 965	-218 000	-194 000
Forsikringer		-63 025	-75 009	-60 000	-85 000
Kommunale avgifter	8	-304 731	-283 957	-305 900	-307 900
Energi/fyring		-15 428	-27 150	-25 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-143 712	-196 352	-151 000	-147 000
Andre driftskostnader	9	-98 472	-94 323	-132 500	-109 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-862 037	-1 050 246	-1 011 500	-994 040
DRIFTSRESULTAT		255 983	93 642	96 500	317 960
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 152	2 148	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 152	2 148	0	0
ÅRSRESULTAT		257 135	95 790	96 500	317 960
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		257 135	95 790		





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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1	71
Kundefordringer		0	10 000
Forskuddsbetalte kostnader	11	16 279	50 117
Driftskonto OBOS-banken		480 553	224 742
Sparekonto OBOS-banken		205 233	204 249
SUM OMLØPSMIDLER		702 065	489 178
SUM EIENDELER		702 065	489 178
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		690 585	433 450
SUM EGENKAPITAL		690 585	433 450
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 336	0
Leverandørgjeld		1 099	55 728
Annen kortsiktig gjeld	12	2 044	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 480	55 728
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		702 065	489 178
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.3.2021
Styret i Sameiet Østensjøenga

Leif Salamonsen

Tine Pedersen Einang

Hans Olav Loftum



**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	855 132
TV/bredbånd	144 864
Garasjeleie *	100 224
Egenandel forsikring	10 000
Parkeringsleie	7 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 118 020

NOTE: 3**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: 4**STYREHONORAR**

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



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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 081.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 203
SUM KONSULENTHONORAR	-3 203

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger		-30 400
Maling av ståldører til garasje og tavlerom	-18 900	
Tilstandsvurdering	-11 500	
Drift/vedlikehold elektrisk anlegg, samt nye utelamper		-31 028
Drift/vedlikehold utvendig anlegg, samt ny gressklipper		-9 376
Drift/vedlikehold garasjeanlegg		-50 039
Nye armaturer	-24 313	
Service kjøreport	-25 726	
Egenandel forsikring (betalt tilbake i 2020)		-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-126 842

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-155 391
Feieavgift	-2 655
Renovasjonsavgift	-146 686
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-304 731

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid (bekjemping skjeggkre)	-21 275
Verktøy og redskaper	-2 498
Snørydding	-64 375
Trykksaker og porto (årsrapport 2020)	-1 077
Kontingenter (Huseiernes landsforbund)	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 711
Velferdskostnader (juletre og polstring trampoline)	-5 046
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-98 472

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	168
Renter av sparekonto i OBOS-banken	984
SUM FINANSINTEKTER	1 152

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Forskuddsbetalte forsikringspremier (blir kostnadsført i 2021)	-16 273
--	---------





SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER

-16 273





Resultatanalyse 2020 Sameiet Østensjøenga

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 118 020	1 108 000	10 020	1 %
Sum driftsinntekter	1 118 020	1 108 000	10 020	1 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-4 040	-5 700	1 660	-29 %
Styrehonorar	-40 000	-40 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-6 081	-6 000	-81	1 %
Forretningsførerhonorar	-56 503	-54 400	-2 103	4 %
Konsulenthonorar	-3 203	-13 000	9 797	-75 %
Drift og vedlikehold	-126 842	-218 000	91 158	-42 %
Forsikringer	-63 025	-60 000	-3 025	5 %
Kommunale avgifter	-304 731	-305 900	1 169	0 %
Energi/fyring	-15 428	-25 000	9 572	-38 %
TV-anlegg/bredbånd	-143 712	-151 000	7 288	-5 %
Andre driftskostnader	-98 472	-132 500	34 028	-26 %
Sum driftskostnader	-862 037	-1 011 500	149 463	-15 %
Driftsresultat	255 983	96 500	159 483	165 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	1 152	0	1 152	0 %
Res. finansinnt./-kostnader	1 152	0	1 152	0 %
Årsresultat	257 135	96 500	160 635	166 %





BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Østensjøenga

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Østensjøenga.

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZPTUE-QV7MC-NEUON-L10W2-EFZZO-AT0CA



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."

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-19 18:22:06Z



Penneo Dokumentnøkkel: ZPTUE-QV7MC-NEUON-L10W2-EFZZO-AT0CA

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>



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Vi takker av Tine og Hans Olav som styremedlemmer i år.

Innstilling

Valgkomiteens innstilling er som følger.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Belma Zejnilagic

Jon Freddy Ferhagen



Sak 6

Arrangementskomite

Årsmøtet i 2020 vedtok at sameiet skal ha arrangementskomite. Om det er noen som melder seg frivillig, så er det bare å legge inn navn under her.

Roller og kandidater

Valg av 2 Arrangementskomite Velges for 1 år

Navn Navnesen

Navn Navnesen



Sak 7

Opprettelse av vedlikeholdsfond, tilsvarer sak 1 i årsrapporten

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Sameiet står foran en del større vedlikeholdsbehov i årene framover. Styret foreslår derfor at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond, og at årsmøtet hvert år vedtar hvor mye som skal overføres til fondet. For å unngå at sameiet får likviditetsproblemer, så vil overføring fra fond til driftskonto ligge innenfor styrets gjøremål, basert på at overførte midler går til dekning av vedlikeholdskostnader. Pr 31.mars 2021 hadde sameiet disponible midler på ca 850 000. Sameiet bør ha en likviditet på rundt 2 måneders felleskostnader som er ca 200 000. Men siden det de nærmeste månedene skal utbetales styrevederlag, brøyting, samt eventuelt 40 000 kr til sak 2 under, foreslår styret å overføre 500 000 til vedlikeholdsfond i år. Styret foreslår også at dette tas inn i vedtektene. Vedtak om å opprette vedlikeholdsfond krever 50% flertall, mens vedtak om å ta dette inn i vedtektene krever 2/3 flertall. For å få gyldig vedtak, må dette dermed tas inn som 2 forslag, hvor vedtektsendringen tas i forslag 12.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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



Sak 8

Installering av underlag i ballbingen, tilsvarer sak 2 i årsrapporten

Forslag fremmet av: Jon Freddy Feragen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Med tanke på at vi har brukt ca. 300 000 på noe som er 90% ferdig så kunne vi kostet på oss de siste 10 prosentene. Det er innhentet tilbud på 2 forskjellige løsninger.

a. Multisport kunstgress, kan islegges om vinteren. Med grunnarbeid og montering, kr 36 500 inkl mva

b. Gummidekke - Grass Green, med grunnarbeid og montering, kr 73 415 inkl mva

Styrets innstilling

Om det skal gjøres noe, så vil kunstgress være det billigste alternativet. Kunstgresset kan også islegges om vinteren for å få en liten skøytebane.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at sameiet installerer underlag av kunstgress i ballbingen, med en kostnad på ca 40 000 kr.

Sak 9

Solcelleanlegg, tilsvarende sak 3 i årsrapporten

Forslag fremmet av: Pål Sørvær

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Seksjonene har lov til å montere solcelleanlegg på tak så fremt dette ikke krever byggesøknad til Oslo kommune, og man har konkret tilbakemelding fra kommunen på at anlegget ikke endrer fasadens karakter vesentlig eller er i konflikt med reguleringsplan.

Her er kriteriene per nå (kilde:oslo.kommune.no)

- fasadens karakter ikke endres vesentlig. Er du usikker, kan vi vurdere dette konkret dersom du sender inn en forespørsel til oss.

- solenergisystemet ikke vil komme i konflikt med bestemmelser eller intensjon i reguleringsplan

Styrets innstilling

Om installering av solcelleanlegg skjer i henhold til Oslo kommunes krav til slike løsninger, så ser ikke styret noen grunn til at dette ikke kan gjøres. Eventuelle skader på tak som kan tilskrives installering av solcelleanlegg, må fullt ut dekkes av den seksjon som gjør installeringen, utover det som eventuelt dekkes av forsikring. Det forutsettes ellers at installeringen gjøres etter gjeldende lover og regelverk, og at installeringen ikke belaster sameiet økonomisk.

Forslag til vedtak 1

Seksjonene har lov til å montere solcelleanlegg på tak så fremt dette ikke krever byggesøknad til Oslo kommune, og man har konkret tilbakemelding fra kommunen på at anlegget ikke endrer fasadens karakter vesentlig eller er i konflikt med reguleringsplan.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet vedtar at seksjonene har lov til å montere solcelleanlegg på tak så lenge dette ikke krever byggesøknad til Oslo kommune, og man har konkret tilbakemelding fra kommunen på at anlegget ikke endrer fasadens karakter vesentlig eller er i konflikt med reguleringsplan. Eventuelle skader på tak eller annet, som kan tilskrives installering av solcelleanlegg, må fullt ut dekkes av den seksjon som gjør installeringen, utover det som eventuelt dekkes av forsikring. Det forutsettes ellers at installeringen gjøres etter gjeldende lover og regelverk, og at installeringen ikke belaster sameiet økonomisk.

Sak 10

Utbedring av støyskjermer, tilsvare sak 4 i årsrapporten

Forslag fremmet av: Snorre Malvik og Susan Ørjansen

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er store glipper i nedkanten av støyskjermer ned mot Eterveien.

Dette skyldes delvis av at støyskjermer ble løftet da de kuttet trepålene som var støpt ned i betongmuren. Det har også oppstått glipper i skjermene inn mot trepålene grunnet at treverket i skjermen krymper. Disse må også bli tettet. Ifølge støyforeningen skal en støyskjermer være absolutt tett. Skjermen rundt Østensjøenga er ikke tett.

Styrets innstilling

I rammetillatelsen for støyskjermer av 14.12.2010, foreligger ansvarlig søker/tiltakshavers redegjørelse: «Bakgrunnen for tiltaket er at tiltakshaver ønsker å legge til rette for et bedre bomiljø i det nye rekkehusområdet ved å skjerme uteoppholdsarealene fra det omkringliggende veinettet visuelt og lydmessig. I tillegg ønskes det tilrettelagt for bedre hageparseller for hus C og D ved å foreta en oppfylling og planering mellom disse to husene og Eterveien. Prosjektets støyutredning viser at tilfredsstillende lydforhold for beboerne oppnås både ute- og innendørs selv om det ikke etableres støyskjermer. Dette tiltaket legger derfor til rette for et forbedret bomiljø ut over reguleringsplanens minimumskrav.»

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/showfile.asp?jno=2010118740&fileid=2897663>

Siden trafikkbildet i området har endret seg noe fra 2010, foreslår styret at sameiet foretar støymålinger for å sikre at vi fremdeles ligger innenfor tilfredsstillende lydforhold. Om det viser seg at vi må utbedre støyskjermer, gjøres dette fortrinnsvis samtidig med arbeid med drenering planlagt til 2022.

Forslag til vedtak 1

Forslagsstillers forslag til vedtak: Årsmøtet ber styret innhente ekspertise på støyskjermer for å få vurdert behovet for utbedring av glipper i støyskjermer. Spesielt er dette problemet stort ned mot Eterveien.

Forslag til vedtak 2

Styrets innstilling og forslag til vedtak: I 2022 er det planlagt at drenering for støttemurer utbedres. Årsmøtet vedtar at sameiet foretar støymålinger på eiendommen, og at behov for utbedring av støyskjermer eventuelt gjøres samtidig med utbedring av dreneringen for støttemurer.



Sak 11

Korttidsutleie av hele boligseksjonen, tilsvarer sak 5.1 i årsrapporten

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Bakgrunn: Ifølge Eierseksjonslovens § 24, 7. ledd, så er korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. På grunn av at det ved elektronisk avstemming er vanskelig å få et gyldig vedtak om det stemmes over flere ulike antall dager, stemmes det her kun om vi skal følge lovens bestemmelse på 90 dager. Om dette forslaget ikke blir vedtatt, må styret komme tilbake ved neste årsmøte, som forhåpentligvis blir holdt i plenum, og det dermed er enklere å ha et antall ulike alternativer som det kan stemmes over.

Styrets innstilling

Sameiet fraviker ikke eierseksjonslovens grense på 90 dager korttidsutleie, og sameiet tar dermed ikke bestemmelsen om korttidsutleie inn i vedtektene.

Forslag til vedtak

Sameiet fraviker ikke eierseksjonslovens grense på 90 dager korttidsutleie, og sameiet tar dermed ikke bestemmelsen om korttidsutleie inn i vedtektene.



Sak 12

Innføring av vedlikeholdsfond i vedtektene, tilsvarer sak 5.2 i årsrapporten

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Sak 7, Opprettelse av vedlikeholdsfond, vedtar om sameiet skal opprette et slikt fond. For å få gyldig vedtak til å ta inn vedlikeholdsfond i vedtektene, må dette tas som egen sak. Om forslag 7 ikke blir vedtatt av årsmøtet, faller dette forslaget bort.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar at følgende avsnitt tas inn i vedtektenes § 7 Felleskostnader.

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

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at følgende avsnitt tas inn i vedtektenes § 7 Felleskostnader.

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



Sak 13

Forslag til vedtektsendringer, tilsvarende sak 5.3 i årsrapporten

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslag til vedtektsendring, forslagsstiller Styret

Disse endringene stemmes over samlet.

Fra 01.01.2020 trådte flere nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter. De anbefalte endringene er som følger:

13.1. Vedtektenes §3 Rettslig råderett, endres til §3 Rettslig dispensasjonsrett, for å følge eierseksjonsloven.

Dagens §3 Rettslig råderett endres fra:

«Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 25.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.»

Til ny §3 Rettslig dispensasjonsrett

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

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

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

13.2. Ny siste setning i vedtektsbestemmelsens § 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse (setningen viser til lovens bestemmelse om ervervsbegrensning):

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



13.3. For å harmonere vedtektene med eierseksjonsloven, er «sameiermøte» og «sameier» gjennomgående erstattet med «årsmøte» og «seksjonseier».

13.4. Utdaterede lovhenvvisninger er oppdatert

13.5. Vedtektenes § 4.3 «Bruksrett til utvendig parkeringsplass og biloppstillingsplass i garasjekjeller», er oppdatert slik at henvisning til utbygger og salg av utvendige parkeringsplasser er fjernet

13.6. Årsmøtet skulle etter gammel lovgivning skje før utgangen av april, men er i ny eierseksjonslov satt til innen utgangen av juni. Tidspunkt i vedtektenes § 13 endres tilsvarende.

Vedlagt ligger dokument som sammenligner gamle og nye vedtekter, og som viser hva som er endret. Oppdaterte vedtekter ligger som vedlegg til årsrapporten. Opprinnelige vedtekter kan fås ved henvendelse til styreleder.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene som foreslått.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar å endre vedtektene som foreslått.

Vedlegg

1. Endring vedtekter_fra gammel til ny.pdf



Vedlegg 1 til årsrapport 2020

Nedenfor følger sammenligning av gamle og nye vedtekter. Endringer i rødt.

VEDTEKTER for Sameiet Østensjøenga

fastsatt i forbindelse med seksjonering i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.

Oppdatert av årsmøtet 10-16. mai 2021, i medhold av lov om eierseksjoner av 16 juni 2017 nr 65.

§ 1 Eiendommen - formål

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

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

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

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig").

De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er

fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenheterne, men inngår ikke i sameiebrøken.

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

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

§ 3 Rettslig råderettsdisposisjonsrett

Den enkelte sameierseksjonseier har full rettslig råderettsdisposisjonsrett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre sameierneseksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 2531.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets styre/forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

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

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



§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte sameierseksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av

seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseieresameiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den

enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 2013 (2).

4.2 Fellesareal

Den enkelte sameierseksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameierseksjonseiere.

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

4.3 Bruksrett til utvendig parkeringsplass og biloppstillingsplass i garasjekjeller

Sameiets utvendige parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasje er seksjonert som fellesareal. Samtlige seksjonseiere har bruksrett til 1 biloppstillingsplass i garasjekjeller.

Utbygger står fritt i å tildele Bruksrett til biloppstillingsplasser og utvendige parkeringsplasser og biloppstillingsplasser til

seksjonseierne inntil samtlige plasser er solgt, unntatt 2 gjesteplasser og 2 HC-tilpassede plasser på øvre utvendige plan. Når tildeling er slutført utarbeider utbygger det endelige dokument som viser

hvilke seksjonseiere som disponerer hvilke utvendige parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i

garasje. Dette dokument vil da, uten noen behandling i Sameiet, utgjøre det endelige, fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter.

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

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

Uсолgte rettigheter til utvendige parkeringsplasser tilhører og disponeres av utbygger inntil disse

eventuelt er solgt. Sameierne er forpliktet til å medvirke til reseksjonering av sameiet dersom

disse plassene senere skal legges til enkelte seksjoner som utvendig tilleggsareal.

§ 5 Ordensregler

Sameiermøtet Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører

fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Ledning, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierens sameieren. Seksjonseieren Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

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

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

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

Den enkelte sameier seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av sameiermøtet årsmøtet.

§ 8 Den enkelte sameiers seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte sameier seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Sameieren Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning.

Sameieren Seksjonseieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

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

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

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

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

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i hh. t § 7.

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

-etter samme regler som i borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

Sameier Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, jfr eierseksjonsloven § 35. etter samme regler i som borettslagslovens § 5-18.

§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en sameier seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 2638. Medfører sameieren seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel

til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jfr eierseksjonsloven § 3927.

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

§ 12 Styret

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

Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøtet i det år tjenestetiden utløper.

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

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøtet.

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

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

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

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

§ 13 Årsmøtet Sameiermøtet

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

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

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

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

Sameierseksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig.

Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameierseksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.



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

§ 14

Sameiermøtets Årsmøtets vedtak

Ved avstemning har hver seksjon én stemme.

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

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

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører sameierneseksjonseierne i felleskap
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
 - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
 - Tiltak som har sammenheng med sameierneseksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierneseksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierneseksjonseierne det gjelder:
- At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.
 - Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
 - Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.
3. Det kreves tilslutning fra samtlige sameierseksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.
- SameiermøtetÅrsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameierseksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierseksjonseieres bekostning.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 6141.

§ 16 Forsikring

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

§ 17 Mindretallsvern

SameiermøtetÅrsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameierseksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre sameierseksjonseieres bekostning.



§ 18 Endringer i vedtektene

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

§ 19 Generelle plikter

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

Opprinnelige vedtekter kan fås ved henvendelse til styreleder.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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