



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 350 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Erik Amundsen
Stamhusveien 45
1181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 27.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		971 216	950 736
Sum inntekter		971 216	950 736
Kostnader			
Lønnskostnad		30 807	30 807
Annen driftskostnad		936 666	920 119
Sum kostnader		967 473	950 926
Driftsresultat		3 743	-190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 788	50 213
Sum finansinntekter		68 788	50 213
Annen finanskostnad		67 049	49 746
Sum finanskostnader		67 049	49 746
Netto finans		1 739	467
Resultat før skattekostnad		5 482	277
Årsresultat		5 482	277
Totalresultat		5 482	277
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 482	277
Sum overføringer og disponeringer		5 482	277



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		904 378	966 848
Sum finansielle anleggsmidler		904 378	966 848
Sum anleggsmidler		904 378	966 848
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		176 868	216 382
Sum fordringer		176 868	216 382
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		224 347	149 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		224 347	149 268
Sum omløpsmidler		401 215	365 650
SUM EIENDELER		1 305 593	1 332 498

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		369 381	363 899
Sum opptjent egenkapital		369 381	363 899
Sum egenkapital		369 381	363 899
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		904 378	966 848
Sum annen langsiktig gjeld		904 378	966 848
Sum langsiktig gjeld		904 378	966 848
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 476	331
Leverandørgjeld		1 495	1 420
Annen kortsiktig gjeld		18 863	
Sum kortsiktig gjeld		31 834	1 751
Sum gjeld		936 212	968 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 305 593	1 332 498



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 619199

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 350 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o Erik Amundsen
Stamhusveien 45
1181 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 11.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 02.08.2024



Organisasjonsnr: 983 350 151
EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		971 216	950 736
Sum inntekter		971 216	950 736
Kostnader			
Lønnskostnad		30 807	30 807
Annen driftskostnad		936 666	920 119
Sum kostnader		967 473	950 926
Driftsresultat		3 743	-190
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		68 788	50 213
Sum finansinntekter		68 788	50 213
Annen finanskostnad		67 049	49 746
Sum finanskostnader		67 049	49 746
Netto finans		1 739	467
Resultat før skattekostnad		5 482	277
Årsresultat		5 482	277
Totalresultat		5 482	277
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 482	277
Sum overføringer og disponeringer		5 482	277



Organisasjonsnr: 983 350 151
EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		904 378	966 848
Sum finansielle anleggsmidler		904 378	966 848
Sum anleggsmidler		904 378	966 848
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		176 868	216 382
Sum fordringer		176 868	216 382
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		224 347	149 268
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		224 347	149 268
Sum omløpsmidler		401 215	365 650
SUM EIENDELER		1 305 593	1 332 498
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		369 381	363 899
Sum opptjent egenkapital		369 381	363 899



Sum egenkapital	369 381	363 899
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	904 378	966 848
Sum annen langsiktig gjeld	904 378	966 848
Sum langsiktig gjeld	904 378	966 848
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	11 476	331
Leverandørgjeld	1 495	1 420
Annen kortsiktig gjeld	18 863	
Sum kortsiktig gjeld	31 834	1 751
Sum gjeld	936 212	968 599
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 305 593	1 332 498



Organisasjonsnr: 983 350 151
EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE – Sameiermøte 2024

Til sameiere.

Styret kaller herved inn til sameiermøte 2024 mandag 11. juni, kl. 19.30–20.30 i leskuret på Ekeberg skole.

DAGSORDEN

1. Åpning ved styrets leder
2. Valg av møteleder, referent og to til å undertegne protokoll
3. Godkjenning av innkalling og saksliste
4. Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning
5. Årsrapport 2023
6. Ansvarsfrihet for styret
7. Godtgjørelse til styret
8. Brannvarsling på loft
9. Årlig justering av fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyr og forsikringskostnader
10. Felleskostnader og budsjett 2023
11. Valg av representanter til styret
12. Innkomne saker

Til sak 8

Typen brannvarsler: Cavius optisk varsler. Denne har app der man kan se hvilken detektor som har utløst alarm. Det krever en Hub hos en av beboerne.

Etter samtale med brannrådgiver foreslår styret å montere to stykk brannvarsler på loft og en stykk brannvarsler i hver boenhet. Montert i gangen i 2 etasje.

Styret kjøper inn varslere til alle og fordeler til hver 4-mannsbolig.

Hver 4-mannsbolig er ansvarlig for å montere på loftet og i bolig. Samt å teste. Styret har en «superbruker» man kan kontakte om det er noen spørsmål.

Alle rekker må ha tilgang til hele loftet. Men det må ikke vær loftsluke fra alle boligseksjonene. Dvs at det holder at en har luke – så lenge denne luken gir tilgang til hele loftet. Dersom det ikke er tilgang til loft må beboer(e) selv skaffe tilgang.

Andre forhold:

Siden de fleste boenheter er ulike kan det også være behov for annen seriekobling mellom boenheter, f.eks. mellom noen kjellerrom hvis disse ikke er pusset opp. Da skal det monteres ekstra varsling mellom de boligene med behov for det. Meld ifra til styret så kjøper vi inn disse også.

Batteri byttes etter fem år av beboere. Varslere byttes etter ti år av styret.

Prisen blir totalt ca 40.000,- for hele sameiet.

Styret innstiller på denne typen varsling.



Til sak 9

Årlig justering av fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyr og forsikringskostnader

I tråd med §7 *Felleskostnader* skal sameiets forsikringskostnader og vann- og avløpsgebyr fordeles etter seksjonenes areal, henholdsvis bruttoareal og bruksareal. Styret orienterer med dette om fordelingen med virkning fra 01.07.2023, se vedlegg.

Til sak 10 Felleskostnader og budsjett 2024

Historikk:

2020:

- Justering av felleskostnader fra kr 1 800 til kr 2 100 med effekt fra 1. juli 2020.

2021:

- Økning av felleskostnader til kr 2 300 med effekt fra 1. januar 2021.
- Reduksjon av felleskostnader til kr 2 100 vedtatt på sameiermøtet i 2021, på grunn av lav økning i kommunale avgifter og justeringer i kostnader for forsikring og kommunale gebyrer.

2022:

- Økning av felleskostnader til kr 2 650, med effekt fra 1. januar 2022, etter inngåelse av avtale om fiberbredbånd fra HomeNet (nå Globalconnect).

2023:

- Vedtak om økning av felleskostnader til kr 3 000 per måned, gjeldende fra 1. juli 2023. Denne økningen ble etterfakturert i januar 2024.

Forslag for 2024:

Styret foreslår å holde felleskostnadene uendret på kr 3 000 per måned for 2024.

Samtidig må sameierne forvente at felleskostnadene sannsynligvis vil øke i årene som kommer, på grunn av økende kommunale avgifter og nødvendige vedlikeholdsarbeider.

For 2024 har Oslo kommune lag til grunn følgende økninger:

- 8 % for renovasjon
- 20,3 % for vann- og avløp
- 145 % for feiegebyret

I tillegg har sameiet planlagt fremtidige utbedringer av rørsystemet. Budsjettet inkluderer også innkjøp av røykvarslere for å oppfylle krav fra forsikringsselskapet.

Til sak 11 Valg av representanter til styret

På årets sameiermøte er vervet sekretær på valg.

Til sak 12 Innkomne saker

Ingen innkomne saker.

Vedlegg til innkallingen:



- Fullmaktsskjema
- Årsrapport 2023
- Regnskap 2023
- Revisjonsberetning 2023
- Budsjettforslag 2024
- Oversikt fordeling av kommunale vann- og avløpsgebyr og forsikringskostnader
- Gjeldende vedtekter for sameiet

Styret, 03.06.2024



Årsrapport for 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Erik Amundsen (styreleder)

Espen Engelberg (styremedlem)

Magne From Berget (styremedlem, sekretær)

Generelle opplysninger

Ekebergsletta boligsameie er et eierseksjonssameie som består av 28 seksjoner i Stamhusveien i Oslo kommune. Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene med organisasjonsnummer 983 350151.

Regnskapsførsel og revisjon

Sameiets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiet benytter revisorfirmaet Ernst & Young.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF med polisenummer SP377516.10.2. Forsikringen dekker bygningene. 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, samt eksterne boder, garasjer etc.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av brannslukkingsapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Våre rekkehus er blant de mest brannfarlige boligtypene i landet og det er derfor ekstra viktig at alle er oppmerksomme på brannsikkerhet og muligheten for rømme ut fra 2. etasje og fra kjeller.

Forskriftskravene er minimumskrav og i boliger av vår type bør man ha flere detektorer enn minimum. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap er også tydelige på at de anbefaler husbrannslange, og at man har brannslukningsapparater i tillegg.

Drenering

Ansvar for drenering påhviler den enkelte seksjonseier, og styret oppfordrer alle eiere til å foreta en løpende vurdering av tilstanden på dreneringen. Dette er spesielt viktig der drenering er fra byggeår og det er erfart vanninnsig. I denne sammenhengen er det også viktig å vurdere lokale tiltak med tanke på å lede vann fra taknedløp vekk fra husveggen.

Bruk av uteområder

Styret har i 2023 fått enkelte henvendelser om bruken av tomten, herunder spørsmål om oppgradering i hage.

Styret minner om at tomtene ikke er parsellert, men er i sameie mellom seksjonseierne. Seksjonseierne har ideelle andeler i tomtene og eier ikke et fysisk avgrenset areal. Som sameiere har man i utgangspunktet lik rett til bruk av sameiegjenstanden, med mindre det foreligger et rettslig grunnlag for noens eksklusive bruk. Det eksisterer ikke noe slikt grunnlag i sameiet, og bruken av tomtene reguleres da av de alminnelige reglene og praksis hos oss, blant annet knyttet til felles tørkestativer, plassering av felles stiger og tilgang for alle seksjoner.

Styrets arbeid siden forrige sameiermøte

Styret har kartlagt loftene i de ulike seksjonen for å finne egnet løsning på type brannvern på loftet. Samt utsendelse av generell informasjon om brannsikkerhet og ansvaret som påhviler den enkelte knyttet til brannsikringsutstyr, og innhenting av egenerklæring fra sameiere om eget varsle- og slukkeutstyr.

I forbindelse med Tons of Rock var styret i kontakt med festivalen for å få en bedre trafikksituasjon i og til Stamhusveien. Tilbakemeldingen fra festivalen var at tiltakene de gjorde var bedre skilting nede i Valhallveien samt at alle leverandører, taxier og andre er gjort spesielt oppmerksomme på at Stamhusveien skal unngås. Politiet var også til stede. Styret har også vært i kontakt med de andre sameiene i Stamhusveien for å sammen kunne påvirke også utfordringer som f.eks. støy ifb med riggområdene.

Arbeidet med en vurdering av tilstanden på avløpsrørene var ferdig i forrige periode og det anbefales at en gjør en ny undersøkelse med tanke på rehabilitering i perioden 2026 - 2028. Imellomtiden er det



spesielt viktig med riktig bruk av avløpet, det vil si at det ikke skal kastes noe i toalettet utover toalettpapir, og at fettrester skal tørkes ut av gryter og panner før vask. Dersom noen planlegger arbeid på eller ved bunnledninger er det viktig at tilkomstpunkter (kummer og stakeluker) ikke fjernes eller tildekkes. Skal rørene spyles av spylefirma må det ikke brukes for høyt trykk.

Styrearbeidet er i all hovedsak digitalisert, etter at OBOS sine løsninger Styrerommet og Vibbo er tatt i bruk. Alt av bokføring og øvrig forretningsførsel hos OBOS er også digital.

Videre har styret jobbet med oppfølging av sameiets økonomiske tilstand, oppfølging av regnskapsfører i forbindelse med feil i innkrevingen av husleie høsten 2023. Utover dette har arbeidet vært daglig drift av sameiet som blant annet inkluderer ulike henvendelser fra seksjonseiere, oppfølging av forsikringssaker, organisering av container til hageavfall og epost om brannsikkerhet sendt ut i vinter.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Ekebergsletta Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ekebergsletta Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. mai 2024
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Arve Willumsen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: L4M4D-SGOAE-XLHFQ-4ONQK-1ZG14-BFJ6



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."

Willumsen, Arve

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-1452881

IP: 147.161.xxx.xxx

2024-05-28 11:55:15 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: L4M4D-SGOAE-XLHFQ-4ONQK-12G14-BFJ6

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/validator>



EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 350 151, KUNDENR. 4663
BUDSJETT

	Budsjett 2022	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Regnskap 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Felleskostnader	705 600		764 400		823 200
Bredbåndkostnader	184 800		184 800		184 800
Merbetaling skjevfordeling forsikring	25 900		27 850		31 194
Merbetaling skjevfordeling vann og avløpsgebyr	34 900		40 800		44 382
SUM DRIFTSINNEKTER	951 200	950 736	1 017 850	971 216	1 083 576
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	-2 000	-3 807	-3 807	-3 807	-3 807
Styrehonorar	-27 000	-27 000	-27 000	-27 000	-27 000
Revisjonshonorar	-6 000	-5 878	-6 300	-6 045	-6 408
Regnskapsførerhonorar	-43 000	-43 215	-44 950	-44 944	-47 500
Konsulenthonorar	-4 000	-16 250	-9 500	-6 812	-7 500
Drift og vedlikehold	-28 000	-14 118	-72 000	-6 000	-66 000
Forsikringer	-160 000	-162 716	-176 800	-175 534	-186 500
Kommunale avgifter	-357 750	-359 593	-428 800	-428 869	-456 000
TV-anlegg/bredbånd	-298 800	-300 253	-248 850	-248 851	-184 800
Andre driftskostnader	-20 000	-18 097	-20 000	-19 612	-22 000
Forprosjekt - rørispeksjon	-20 000	0	0	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER	-966 550	-950 926	-1 038 007	-967 474	-1 007 515
DRIFTSRESULTAT	-15 350	-190	-20 157	3 742	76 061
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	49 000	50 213	71 000	68 788	71 000
Finanskostnader	-49 000	-49 746	-71 000	-67 049	-71 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	0	467	0	1 739	0
ÅRSRESULTAT	-15 350	277	-20 157	5 481	76 061



EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 350 151, KUNDENR. 4663

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	971 216	950 736	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		971 216	950 736	0	0
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-3 807	-3 807	0	0
Styrehonorar	4	-27 000	-27 000	0	0
Revisjonshonorar	5	-6 045	-5 878	0	0
Regnskapsførerhonorar		-44 944	-43 215	0	0
Konsulenthonorar	6	-7 290	-16 250	0	0
Drift og vedlikehold	7	-6 000	-14 118	0	0
Forsikringer		-175 534	-162 716	0	0
Kommunale avgifter	8	-428 869	-359 593	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-248 851	-300 253	0	0
Andre driftskostnader	9	-19 134	-18 097	0	0
SUM DRIFTSKOSTNADER		-967 473	-950 926	0	0
DRIFTSRESULTAT		3 743	-190	0	0
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	68 788	50 213	0	0
Finanskostnader	11	-67 049	-49 746	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 739	467	0	0
ÅRSRESULTAT		5 482	277	0	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 482	277		

BESKYTTET



EKEBERGSLETTA BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 983 350 151, KUNDENR. 4663

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	12	904 378	966 848
SUM ANLEGGSMIDLER		904 378	966 848
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	3 228
Forskuddsbetalte kostnader		153 607	207 234
Andre kortsiktige fordringer	13	23 261	5 920
Driftskonto OBOS-banken		224 347	149 268
SUM OMLØPSMIDLER		401 215	365 650
SUM EIENDELER		1 305 593 1	332 498
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		369 381	363 899
SUM EGENKAPITAL		369 381	363 899
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	904 378	966 848
SUM LANGSIKTIG GJELD		904 378	966 848
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 863	0
Leverandørgjeld		1 495	1 420
Påløpte renter		6 258	331
Påløpte avdrag		5 218	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 834	1 751
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 305 593 1	332 498
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

BESKYTTET



Oslo, _23/5.2024
Styret i Ekebergsletta Boligsameie

Erik Amundsen
EA (leder)

Espen Engelberg
EE (medlem)

Magne Berget
MB (medlem)

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	705 600
Kabel-TV	184 800
Kommunale avgifter	35 676
Vedl.hold, forsikr.	26 112
Avregning	19 028
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	971 216

BESKYTTET

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

Arbeidsgiveravgift	-3 807
SUM PERSONALKOSTNADER	-3 807

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 2022/2023, og er på kr 27 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 045.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-3 887
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 403
SUM KONSULENTHONORAR	-7 290

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-6 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 000

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-273 371
Feieavgift	-3 188
Renovasjonsavgift	-152 310
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-428 869

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-14 354
Kontingenter	-1 990
Bank- og kortgebyr	-2 790
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-19 134

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 403
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	336

BESKYTTET



Andre renteinntekter	67 049
SUM FINANSINTEKTER	68 788

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-67 049
SUM FINANSKOSTNADER	-67 049

NOTE: 12**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Lån i OBOS-banken AS, opptak 25.09.2018	1 241 879
Ordinære avdrag tidligere år	-275 031
Ordinære avdrag i år	-62 470
Lån i OBOS-banken AS, saldo 31.12.2023	904 378
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	904 378

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lån i OBOS-banken, for lite innbetalt fra beboere pr 31.12.2023	23 261
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	23 261

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-1 241 879
Nedbetalt tidligere	275 031
Nedbetalt i år	62 470
	-904 378
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-904 378



Fordeling av felleskostnader knyttet til forsikring, vann og avløp fra 1. juli 2024

Adresse	Areal BTA	Andel forsikring per bolig	Merbetaling forsikring per år	Merbetaling forsikring per måned	Areal BRA	Andel vann og avløp per bolig	Merbetaling vann og avl. per år	Merbetaling vann og avl. per måned	Merbetaling samlet per måned
1	166	6 725	1 256	105	166	11 449	2 138	178	283
3	149	6 036	567	47	149	10 276	966	80	128
5	149	6 036	567	47	149	10 276	966	80	128
7	138	5 591	122	10	138	9 518	207	17	27
9	237	9 601	4 132	344	237	16 345	7 035	586	931
11	171	6 927	1 458	122	171	11 794	2 483	207	328
13	152	6 158	689	57	152	10 483	1 172	98	155
15	135	5 469	0	0	135	9 311	0		
17	190	7 697	2 228	186	190	13 104	3 793	316	502
19	190	7 697	2 228	186	190	13 104	3 793	316	502
21	190	7 697	2 228	186	190	13 104	3 793	316	502
23	273	11 060	5 591	466	273	18 828	9 518	793	1 259
35	135	5 469	0	0	135	9 311	0	0	0
37	135	5 469	0	0	135	9 311	0	0	0
39	135	5 469	0	0	135	9 311	0	0	0
41	211	8 548	3 079	257	211	14 552	5 242	437	693
45	138	5 591	122	10	138	9 518	207	17	27
47	138	5 591	122	10	138	9 518	207	17	27
49	182	7 373	1 904	159	182	12 552	3 242	270	429
51	190	7 697	2 228	186	190	13 104	3 793	316	502
63	135	5 469	0	0	135	9 311	0		
65	151	6 117	648	54	151	10 414	1 103	92	146
67	147	5 955	486	41	147	10 138	828	69	109
69	163	6 603	1 134	95	163	11 242	1 931	161	255
71	135	5 469	0	0	135	9 311	0	0	0
73	135	5 469	0	0	135	9 311	0	0	0
75	140	5 672	203	17	140	9 656	345	29	46
77	140	5 672	203	17	140	9 656	345	29	46
		184 328	31 194	2 599		313 806	53 106	4 425	7 025



Vedtekter for Ekebergsetta Boligsameie - vedtatt 9 juni 2021

§1 Navn

Sameiets navn er Ekebergsetta Boligsameie. Sameiet består av 28 seksjonerte boligenheter på eiendommene gnr. 151, bnr. 174, 175, 176 og 177 i Oslo kommune.

§2 Formål

Sameiets formål er å ivareta drift, administrasjon og vedlikehold i sameiet, samt ivareta sameiernes øvrige fellesinteresser.

§3 Registrering av sameierne

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

§4 Rettslig råderett

Den enkelte sameier har full råderett over sin seksjon, herunder rett til salg og pantsettelse, samt utleie med de begrensninger som følger av § 5 og/eller gyldig vedtak i sameiermøte.

Ved overdragelse av seksjon, så vel frivillig som tvungen, skal styrets samtykke innhentes. Samtykke kan bare nektes på saklig grunnlag. Ingen juridisk person kan være seksjonseier. Ingen kan erverve mer enn to seksjoner. Seksjonene kan bare benyttes til boligformål.

§5 Utleie av seksjon

Leietaker skal før innflytting avgi skriftlig erklæring til styret om at han/hun er kjent med sameiets vedtekter og at disse vedtas som gjeldende kontraktsbestemmelser i leieforholdet. Varer utleie mer enn to år, skal styret ha melding om dette. Utleie til andre enn fysiske personer kan bare skje med styrets skriftlige godkjenning, som må foreligge før innflytting. Godkjenning kan bare nektes på saklig grunnlag.

§6 Bruk av seksjonen

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av øvrige seksjoner. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av eierseksjonsloven, disse vedtekter, samt eventuelle generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

§7 Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre annen fordeling gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. Sameiets forsikringskostnader og kommunale vann- og avløpsgebyrer er vedtatt fordelt etter en fordelingsnøkkel per kvadratmeter, basert på henholdsvis registrert bruttoareal og bruksareal, ikke etter ordinær sameierbrøk. De fordelte utgifter forfaller til betaling forskuddsvis hver måned. Unnlattelse av å betale den utlignede andel av fellesutgiftene innen 14 dager etter at skriftlig påkrav er mottatt, anses som vesentlig mislighold og gir styret rett til tvangsinnfordring etter lovens regler. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantkravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av uforutsette kostnader, fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i tilfelle i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.



§8 Forsikring

Sameiet er forsikret gjennom en felles, fullverdi bygningskasko for alle 28 eierseksjoner. Alle sameiere må i tillegg tegne en egen private innboforsikring for forsikring av møbler og annet innbo. Egenandel ved utløst forsikring dekkes i utgangspunktet av sameiet, med mindre forsikringskaden skyldes seksjonseiers uaktsomhet. Forsikringspremien er vedtatt fordelt etter en flat fordelingsnøkkel per kvadratmeter bruttoareal.

§9 Utvendig vedlikehold

a) Ansvaret for felles utvendig vedlikehold påhviler sameiet. Med felles utvendig vedlikehold menes:

- alt vedlikeholdsarbeid på tak, piper, takrenner, nedløpsrør og fellesantenneanlegg
- alt vedlikehold av anlegg for elektrisitet, vann og kloakk frem til forgreningspunktet for seksjonene

b) Ansvaret for det øvrige utvendig vedlikehold påhviler i fellesskap eierne av seksjoner i samme bygning.

Dette omfatter alt vedlikehold av grunnmur og ytre vedlikehold av vegger.

Beslutning om vedlikeholdets omfang og utførelse tas av bygningens sameiere med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet forelegges saken for styret, som tar beslutning med bindende virkning.

c) Den enkelte sameier har ansvaret for ytre vedlikehold som ikke faller inn under punkt a) og b), bl.a. vedlikehold av dører og vinduer i egen seksjon.

§10 Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Elektriske ledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med seksjonens sikringsboks.

§11 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt.

§12 Styrets kompetanse

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. Styret har herunder – i samsvar med lov om eierseksjoner - å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til sameiermøtet.

Avgjørelse som kan tas av sameiermøtet med alminnelig flertall, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§13 Styremøte

Styremøte avholdes når styrets leder finner det nødvendig. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret er beslutningsdyktig når alle styremedlemmer er innkalt og minst to av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styremøtene ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.



§14 Sameiermøtet

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet. Samtlige sameiere er medlemmer av sameiermøtet og har forslags-, tale- og stemmerett.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst tre sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til medlemmene med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles på møtet, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

På ordinært sameiermøte skal disse saker behandles:

- konstituering
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer
- andre saker som er nevnt i innkallingen

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har styrets leder dobbeltstemme.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk utlegg eller ansvar for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§15 Møteledelse

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Valgt møteleder behøver ikke være sameier.

§16 Videre om sameiermøtet

Hver seksjon har en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart nødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har møte- og talerett på sameiermøtet.

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



§17 Revisjon og regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon etter regnskapsloven. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor. Revisor velges av sameiermøtet med alminnelig flertall.

§18 Forretningsfører

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes av styret.

§19 Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§20 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 27. Fravikelse kan kreves også i forhold til bruker som ikke er eier.

§21 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§22 Eierseksjonslovens anvendelse

Lov av 23. mai 1997 nr. 31 om eierseksjoner kommer til anvendelse i den utstrekning annet ikke er bestemt i disse vedtekter.