



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 711 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENGELIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

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: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 13.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	793 680	700 080
Annen driftsinntekt	2	111 177	
Sum inntekter		904 857	700 080
Kostnader			
Annen driftskostnad	4,5,6,7	329 295	229 003
Sum kostnader		329 295	229 003
Driftsresultat		575 562	471 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		965	92
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		306 226	209 419
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-305 261	-209 327
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		270 302	261 750
Totalresultat		270 302	261 750
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	270 302	261 750
Sum overføringer og disponeringer		270 302	261 750



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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 338	48 562
Sum fordringer		15 338	48 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 725 162	1 525 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 725 162	1 525 438
Sum omløpsmidler		1 740 500	1 574 000
SUM EIENDELER		1 740 500	1 574 000

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 853 662	3 123 964
Sum opptjent egenkapital		-2 853 662	-3 123 964
Sum egenkapital		-2 853 662	-3 123 964
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 589 156	4 686 104
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		4 589 156	4 686 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 340	5 301
Annen kortsiktig gjeld		3 666	6 559
Sum kortsiktig gjeld		5 006	11 860
Sum gjeld		4 594 162	4 697 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 740 500	1 574 000



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 465348

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 711 428
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ENGELIA BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o BORI BBL
Bjørnsons gate 35
2003 LILLESTRØM

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: Ole Henning
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.05.2024

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, 15.06.2024



Organisasjonsnr: 998 711 428
ENGELIA BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	793 680	700 080
Annen driftsinntekt	2	111 177	
Sum inntekter		904 857	700 080
Kostnader			
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7	329 295	229 003
Sum kostnader		329 295	229 003
Driftsresultat		575 562	471 077
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		965	92
Sum finansinntekter		0	0
Annen finanskostnad		306 226	209 419
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		-305 261	-209 327
Resultat før skattekostnad		0	0
Årsresultat		270 302	261 750
Totalresultat		270 302	261 750
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	8	270 302	261 750
Sum overføringer og disponeringer		270 302	261 750



Organisasjonsnr: 998 711 428
ENGELIA 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			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 338	48 562
Sum fordringer		15 338	48 562
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 725 162	1 525 438
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 725 162	1 525 438
Sum omløpsmidler		1 740 500	1 574 000
SUM EIENDELER		1 740 500	1 574 000
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 853 662	3 123 964
Sum opptjent egenkapital		-2 853 662	-3 123 964



Sum egenkapital	-2 853 662	-3 123 964
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 4 589 156	4 686 104
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	4 589 156	4 686 104
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 340	5 301
Annen kortsiktig gjeld	3 666	6 559
Sum kortsiktig gjeld	5 006	11 860
Sum gjeld	4 594 162	4 697 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 740 500	1 574 000



Organisasjonsnr: 998 711 428
ENGELIA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Innkalling til ordinært årsmøte 23.05.2024 for 523 Engelia Boligsameie.

Møtested: Sten Tærud Skole - Pauserommet
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

Saksliste

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Personvalg
- Sak 4: Styrehonorar
- Sak 5: Regnskap



Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Kai Mortvedt velges til møteleder. Tom Røsåsberget signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Personvalg

Hele styret i Engelia Bolgsameie er på valg til årsmøtet 2024. Vi ber om forslag til kandidater til nytt styre.

Kandidater til **Styreleder (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar ★ Styrets innstilling

Styrehonorar for foregående periode foreslås til kr. 0,-

Sak 5: Regnskap

Inntekter: 904 857 (mot budsjett 817 700)

Utgifter: 329 295 (mot budsjett 432 967)

Resultat: 270 302 (mot budsjett 61 233)

Større inntekter enn budsjettet i 2023, dette skyldes tilskudd fra Lillestrøm kommune til uteområder samt inntekter ladeanlegg.

Utgiftene har vært mindre enn budsjettet, dette gjelder spesielt utgifter til reparasjon og vedlikehold, energikostnader og annen driftskostnad.

Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til udekket tap i regnskapet."



Engelia Boligsameie
STYRETS ÅRSMELDING 2024

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Kai Erland Mortvedt	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Tom Arild Røsåsberget	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Kjersti Haugen Lund	(valgt for 2 år i 2021)
Styremedlem	: Michael Kristensen	(valgt for 2 år i 2022)
Styremedlem	: Emil Amadeus Barstad	(valgt for 2 år i 2022)

(Barstad gikk ut styret i 2023 grunnet flytting uten å bli erstattet).

SELSKAPSFORMLING

Engelia Boligsameie ble stiftet 13.03.1998 og har organisasjonsnummer 998.711.428.

Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. Adressene til seksjonene er partall i sekvensen Engelia 32-70, 2019 Skedsmøkorset.

Eiendommen har gnr 23, bnr 128 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 4 styremøter og behandlet saker som:

- Budsjettering
 - Her har styret prioritert å holde felleskostnadene på samme nivå som i 2023 og ferdigstille lekeplassen
- Oppfølging av vedtak fra årsmøte 2023
- Løpende vedlikehold
- Sikring av støttemur
- Fornyning av lekeplass
- Det er avholdt 3 dugnader

Av større saker kan nevnes:

- Rehabilitering og sikring av støttemur ved rekke 4 og 5 inkludert nytt gjerde.
 - Gjennomført: Høsten 2023
- Fornyning av lekeplass
 - Budsjettert i 2023/24
 - Lekeplassgruppe i gang med løsninger og planer
 - Høstdugnad for å rydde lekeplassen
 - Det ble søkt om støtte til lekeplassen fra Skedsmo kommune. Vi fikk tilskudd på NOK 50 000,- til prosjektet, med forutsetning om at disse midlene måtte benyttes i 2023. Det ble kjøpt inn et lekeapparat for disse midlene.
 - Planlagt ferdigstilling av lekeplassen er 2024
- Måking og strøing på sameiets område
 - Det ble gjennomført 2 befaringer med Vaktmesterkompaniet høsten 2023 og vinter 2024 for å sikre bedre måking og strøing på sameiets område.
 - Ut fra løpende tilbakemeldinger fra sameiere vinteren 23/24 har ikke dette vært tilstrekkelig. Det nye styret må vurdere om det er fornuftig å se på andre aktører for sesongen 24/25.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret den 11.04.2024



Engelia Boligsameie

Årsoppgjør 2023

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Engelia Boligsameie org.nr. 998711428



Resultatregnskap 2023

Engelia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	793 680	700 080	817 700	817 600
Annen driftsinntekt	2	111 177	0	0	0
Sum driftsinntekter		904 857	700 080	817 700	817 600
Kostnader					
Konsulenttjenester	4	63 363	62 036	63 100	72 000
Kontingenter		1 990	1 890	2 000	2 000
Rep og vedlikehold	5	121 953	34 044	202 000	130 000
Energi og fyring		36 900	45 876	60 000	60 000
Driftskostnader	6	65 559	54 606	58 500	65 000
Leiekostnader		790	0	0	0
Kostnader til fellessameier		10 000	0	0	0
Andre driftskostnader	7	26 433	30 442	47 367	54 000
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		2 307	109	0	0
Sum driftskostnader		329 295	229 003	432 967	383 000
Driftsresultat før finansposter		575 562	471 077	384 733	434 600
Finansielle poster					
Finansinntekt		965	92	0	0
Finanskostnad		306 226	209 419	323 500	363 000
Sum finansposter		-305 261	-209 327	-323 500	-363 000
Årsresultat		270 302	261 750	61 233	71 600
Overført udekket tap	8	270 302	261 750	0	0
Sum disponering		270 302	261 750	0	0

Resultatrapport 2023 for Engelia Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Engelia Boligsameie
Alle beløp i NOK

Note	2023	2022
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Kundefordringer	15 338	48 562
Sum fordringer	15 338	48 562
Bankinnskudd, kasse o.l.	1 725 162	1 525 438
Sum omløpsmidler	1 740 500	1 574 000
SUM EIENDELER	1 740 500	1 574 000

Balanserapport 2023 for Engelia Boligsameie



Balanse 31.12.2023

Engelia Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-2 853 662	-3 123 964
Sum egenkapital		-2 853 662	-3 123 964
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9	4 589 156	4 686 104
Sum langsiktig gjeld		4 589 156	4 686 104
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 340	5 301
Annen kortsiktig gjeld		3 666	6 559
Sum kortsiktig gjeld		5 006	11 860
Sum gjeld		4 594 162	4 697 964
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 740 500	1 574 000

Engelia Boligsameie

Kai Erland Mortvedt
Styrets leder

Tom Arild Røsåsberget
Styremedlem

Kjersti Haugen Lund
Styremedlem

Michael Kristensen
Styremedlem

Balanserapport 2023 for Engelia Boligsameie



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Generelle Felleskostnader	381 120	382 660	381 100	381 000
3603 Stipulerte renter	323 520	192 460	323 500	323 500
3604 Stipulerte avdrag	89 040	124 960	89 100	89 100
3632 Strøm	0	0	24 000	24 000
Sum felleskostnader	793 680	700 080	817 700	817 600

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	50 000	0	0	0
El bil/ladeanlegg	61 177	0	0	0
Sum andre driftsinntekter	111 177	0	0	0

Andre inntekter er tilskudd fra Lillestrøm Kommune til utendørsaktiviteter.



Note 3 Lønns- og personalkostnader

Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
2023	2022	2023	2024

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett
	2023	2022	2023	2024
Revisjon	4 500	4 438	0	5 000
Forretningsførerhonorar	55 963	55 860	58 400	62 000
Juridisk bistand	2 900	0	0	0
Teknisk bistand	0	1 738	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	4 700	5 000
Sum konsulenttjenester	63 363	62 036	63 100	72 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.



Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	28 100	0	25 000	0
Vedlikehold elektro	0	349	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	91 984	33 695	10 000	100 000
Andre	0	0	2 000	0
Vedlikehold eiendom	0	0	150 000	15 000
Dugnadskostnader	1 869	0	15 000	15 000
Sum vedlikeholdskostnader	121 953	34 044	202 000	130 000

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Snøbrøyting/strøing/feiing	59 759	54 606	58 500	65 000
Gressklipping	5 800	0	0	0
Sum driftskostnader	65 559	54 606	58 500	65 000



Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/containerer	10 600	9 285	17 500	18 000
Verktøy og redskaper	668	6 396	0	5 000
Inventar	1 998	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	8 127	0	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	15 000	15 000
Kontorrekvisita	818	0	0	0
Generalforsamling/årsmø	2 961	2 560	3 667	4 000
Velferdskostnader	60	11 000	10 000	10 000
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	2 000
Sum andre driftskostnader	26 433	30 442	47 367	54 000

Note 8 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 123 964	-3 385 714
Tilført til/fra EK fra årets resultat	270 302	261 750
Sum opptjent egenkapital 31.12	-2 853 662	-3 123 964
Udekket tap 31.12	-2 853 662	-3 123 964
Sum egenkapital 31.12	-2 853 662	-3 123 964



Note 9 Gjeldsbrevlån

HANDELSBANKEN

Renter 31.12.23: 3,50%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2020

5 000 000

Nedbetalt tidligere

313 896

Nedbetalt i år

96 948

Lånesaldo 31.12

4 589 156

Beregnet innfrielsesdato: 19.07.2045

Sum langsiktig gjeld

4 589 156

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	1 562 140	1 422 333
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	270 302	261 750
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-96 948	-121 943
B. Årets endring i arbeidskapital	173 354	139 807
C. Arbeidskapital 31.12	1 735 494	1 562 140
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 740 500	1 574 000
- Kortsiktig gjeld	5 006	11 860
= Arbeidskapital 31.12	1 735 494	1 562 140



523 12 Årsregnskap 2023.pdf

Navn Dato
Røsåsberget, Tom Arild 2024-02-27

Identifikasjon
 **bankID** Røsåsberget, Tom Arild

Navn Dato
Kristensen, Michael 2024-03-04

Identifikasjon
 **bankID** Kristensen, Michael

Navn Dato
Mortvedt, Kai Erland 2024-03-06

Identifikasjon
 **bankID** Mortvedt, Kai Erland

Navn Dato
Lund, Kjersti Haugen 2024-02-27

Identifikasjon
 **bankID** Lund, Kjersti Haugen



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Engelia Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engelia Boligsameie som viser et overskudd på NOK 270 302. Årsregnskapet 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

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet 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 konklusjonen

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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon 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.

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

Lillestrøm, 11. mars 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Nettside: www.slm-revisjon.no



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Buypass

Dato og tid

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

03/11/2024 16:01:47

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



VEDTEKTER OG SAMEIEVEDTAK FOR ENGELIA BOLIGSAMEIE

(sist endret på årsmøte 28.05.20)

Sameievedtak er en oppsummering av de viktigste vedtak fattet på styremøter og sameiemøter i Engelia Boligsameie.

Vedtektene og vedtakene i dette dokumentet er ført inn på nytt i mai 2012 da opprinnelig elektronisk versjon ikke fantes. Det er kun gjort endringer i layout og formatering.



Innholdsfortegnelse

1. HVA SAMEIET OMFATTER	3
2. ANTALL SEKSJONER – SAMEIEBRØK.....	3
3. BRUKSRETT – FELLESAREALER.....	3
4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET	3
5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE	4
6. SPESELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES AV SAMEIET.....	4
7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT	5
8. STYRET.....	5
9. STYREMØTE.....	5
10. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER.....	6
11. RÅDERETT OVER SEKSJONER.....	6
12. VEDLIKEHOLDSPLIKT	6
13. FELLESUTGIFTER/EVT. DISPOSISJONSFOND.....	7
14. PANTERETT	7
15. MISLIGHOLD	Feil! Bokmerke er ikke definert.
16. FORSIKRING	8
17. UTFYLLENDE BESTEMMELSER	8
18. DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTEFORHOLD	8
19. GARASJER.....	9
20. OPPSUMMERING AV TIDLIGERE STYRE- OG SAMEIEVEDTAK AV BETYDNING.....	9



1. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet omfatter eiendommen 3030-23, bnr 128, 1-20 i Lillestrøm Kommune.

2. ANTALL SEKSJONER – SAMEIEBRØK

Sameiet består av i alt 20 boligseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel i bygning med grunn, og til andelene er knyttet enerett til bruk av sameiets bruksenheter.

Sameiebrøken er basert på den enkeltes seksjons bruksareal innenfor enheten.

Endeseksjonene, snr 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17 og 20.

Midtseksjonene, snr 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18 og 19.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som endringen berører.

3. BRUKSRETT – FELLESAREALER

Bruksenheten må ikke nyttes slik at der er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Alle seksjonseiere har rett til bruk av fellesarealene som tilhører eiendommen gnr 23, bnr 128 i Skedsmo kommune. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesarealer.

4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige seksjonseiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til seksjonseierne har ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styret innkalles skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8, høyest 20 dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 7 dager før møtet.



For at forslag som nevnt i pkt. 6 skal kunne behandles på årsmøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets og forretningsførerens evt. godtgjørelser
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og evt. disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter)
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtektene.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets slutt og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3, høyest 20 dagers skriftlig varsel. Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. For øvrig gjelder pkt. 4 tilsvarende så langt det passer.

6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES AV SAMEIET.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- 1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- 3) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- 4) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 5) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- 6) samtykke til reseksjonering
- 7) endring av vedtektene
- 8) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader.



Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig jf. eierseksjonsloven § 51.

7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor en tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

STYRET

Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet blant seksjonseierne, og bestå av:

- Styreleder
- **Minst 2** ordinære styremedlemmer

Tjenestetiden for alle er **tø** år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Sameiet skal ha et styre og bestå av:

- Styreleder
- 4 ordinære styremedlemmer

Hver rekke skal være representert i styret, enten som styreleder eller som ordinært medlem. Styreledervervet går på rundgang mellom rekkene hvis ikke noen ønsker vervet frivillig. Styreledervervet følger rekkenummer fra 1- 5 hvor første rekke ut er rekke 3 da rekke 1 og 2 har hatt vervet de siste årene. Rekkene er selv ansvarlige for å velge representant til styret og skal melde kandidater til generalforsamlingen. Tjenestetiden for alle er **tø** år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

8. STYREMØTE

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og saker som vil bli behandlet.

Møtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Etter hvert styremøte skal det sendes ut informasjon til alle beboere om saker som har vært behandlet og eventuelle vedtak som er fattet.



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

9. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Det hører under styrets oppgaver å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtaket treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

10. RÅDERETT OVER SEKSJONER

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Den som leier ut sin bolig, er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

11. VEDLIKEHOLDSPLIKT



Hver seksjonseier har fullt ansvar for indre og deler av ytre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig ved like.

Den ytre vedlikeholdsplikten omfatter vinduer og vindusrammer samt ytterdører, herunder dør til terrasse/balkong, samt reparasjon og vedlikehold av ytre vegger og tak.

Vedlikeholdsplikten gjelder også for grøntanlegg tilknyttet den enkelte seksjon. Dvs plenklipping, stelle av hekk og generell orden utenfor huset.

Styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikeholdsarbeider så som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet.

Dersom en seksjonseier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for seksjonseierens regning og risiko. Fasadeendring som utbygging, forandring, maling m.v. må alltid godkjennes av sameiet. Fargen for hver rekke skal bestemmes av den enkelte rekke.

Seksjonseierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning med vann, elektrisitet, avløp, radio- og TV-signaler m.v.

Kostnader for slike arbeider fordeles på seksjonseierne slik styret finner dette praktisk og riktig.

12. FELLESUTGIFTER/EVT. DISPOSISJONSFOND

Styret sørger for innkreving av et passende beløp fra hver seksjonseier til dekning av sameiets drift, så som felles vedlikehold, administrasjon, evt. forsikring m.v. av sameiets eiendommer.

Kostnader deles mellom seksjonseierne i forhold til den enkelte seksjonseierbrøk.

Hver og en seksjonseier står ansvarlig for kommunale avgifter for sin seksjon direkte til Skedsmo kommunekasse.

Det tillegges styret å vurdere opprettelse av et disposisjonsfond til fremtidige utbedringer av eiendommene, eller til andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet skal evt. disponeres av styret med de begrensninger som pkt. 6 i disse vedtekter inneholder.

13. PANTERETT

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

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



14. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

14.1 Mislighold

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

14.2 Pålegg om salg

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

14.3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

15. FORSIKRING

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å holde sin seksjon fullverdiforsikret. Ved evt. skader, brann eller lignende er hver enkelt seksjonseier forpliktet til å føre opp og sette sin seksjon tilbake i samme stand uten unødig opphold.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for at styret kan sørge for at alle seksjonene er forsikret på best mulig betingelser under ett.

Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen dog inkl. ferdig loft, må imidlertid forsikres av den enkelte seksjonseier.

16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Det tilligger styret å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som evt. husordensregler, regler for parkering, husdyrhold m.v. Ved lengre fravær kan man melde fra til styret om dette.

Retningslinjer:

- Hver seksjon er tildelt to biloppstillingsplasser, en i garasjen og parkeringsplass ute. Garasjen skal brukes til biloppstilling.
- Kjøring på sameiets område må foregå i gangfart – man har stoppeplikt for «alt som rører på seg».
- Vise generelt hensyn til sine naboer med tanke på ro og orden.

17. DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTEFORHOLD

Eventuelle tvister i forbindelse med seksjonseierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.



Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder ”lov om eierseksjoner”.

18. GARASJER

Hver seksjon har full eiendoms- og råderett over sin garasje, med de samme rettigheter, plikter og begrensninger som følger av vedtektenes pkt. 3 – bruksrett og pkt. 11 – råderett og pkt. 12 – vedlikeholdsplikt.

I garasjene er det felles strøm som dekkes over sameiets driftsbudsjett.

19. OPPSUMMERING AV TIDLIGERE STYRE- OG SAMEIEVEDTAK AV BETYDNING

19.1 Eierforhold

19.1.1 Utearealer

- «I utgangspunktet er alle arealer som ikke er bebygget fellesarealer.»
- «... Vi ble enige om at området i direkte linje ut fra seksjonen både for- og bakside kan beplantes av den enkelte seksjonseier i første omgang. Hvordan det hele vil ta seg ut til slutt ser vi ikke før planering og såing er utført.»

[Ref: Referat av 10. mars 1988]

Garasjer

Garasjene eies på samme måte som rekkehusene, dvs.:

- De to garasjene inngår i sameiet, men hver av seksjonene i rekke 4 og 5 eier hver sin ideelle andel i garasjene med grunn. Til andelene er det knyttet enerett til bruk.
- Hver seksjon har fullt ansvar for indre og deler av ytre vedlikehold av sin del, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig ved like.
- Den ytre vedlikeholdsplikten omfatter evt. vinduer og vindusrammer samt garasjeport. Reparasjon og vedlikehold av alle ytre vegger og tak påligger sameiet.
- Styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikeholdsarbeider slik som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. utføres av sameiet eller av de seksjonene med rett til bruk av garasjene.
- Den enkelte seksjon med enerett til bruk er forpliktet til å holde sin del fullverdiforsikret. Såfremt alle med enerett til bruk er enige om det kan det i fellesskap sørges for at garasjene er forsikret under ett.
- Utgifter til strøm for garasjene dekkes av seksjonene med enerett til bruk.

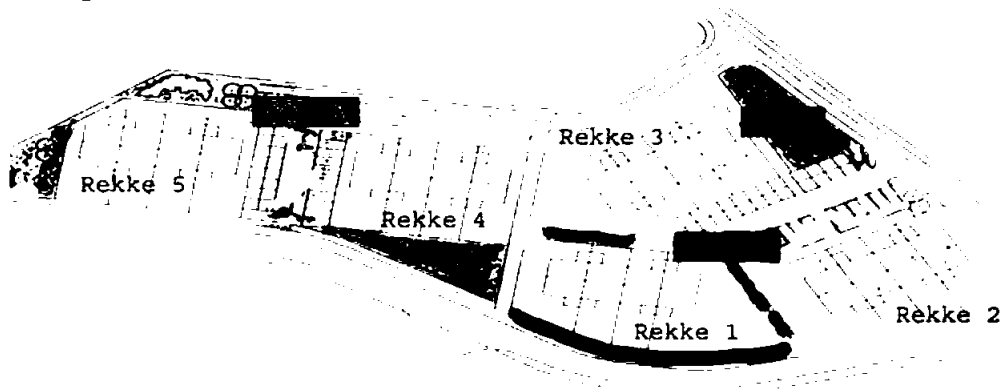
Kommentar: Dette ble skrevet før garasjene til rekke 1-3 ble bygget, men gjelder også for de.

[Ref: Årsmøtet av 23. august 2000]

19.2 Vedlikehold av uteområder

Ansvar for gressklipping, rydding osv i sameiets uteområder i perioden mai-oktober er fordelt på rekke 1-5 ut fra skisse. Det er opp til hver enkelt rekke å finne en arbeidsfordeling for å ivareta oppgavene på best mulig måte.

Forslag til ansvar for vedlikehold av fellesarealer



- Kosting av parkeringsplasser og fellesområder skjer på dugnad på våren
- Rekke 1 har ansvaret for området merket med rødt, samt lekeplassen i september og oktober
- Rekke 2 har ansvaret for området merket med gult
- Rekke 3 har ansvaret for området merket med blått
- Rekke 4 har ansvaret for lekeplassen i juli og august
- Rekke 5 har ansvaret for området merket med rosa

19.3 Utvendige endringer/byggingarbeider

19.3.1 Utebod

Bygging av utebod i henhold til tegninger, vedlegg 1, er godkjent i sameiet.

[Ref: Sameiemøte 12. juni 2002]

19.3.2 Gjerde/stakett

Engelia boligsameie kan sette opp gjerde/stakett på eiendommen etter følgende regler:

- Gjerdet skal være maksimalt 100 cm høyt
- Gjerdet skal være stående stakitt, malt hvit (stafasjefargen), evt. grønn netting på innsiden av hekk.



- Hver rekke blir enige om gjerdet skal plasseres på innsiden eller utsiden av hekk for hele rekken.
- Når det gjelder gjerde mot kommunal vei er det de kommunale reglene som gjelder til enhver tid.

[Ref: årsmøte 17. mars 2000]

19.3.3 Skillevegg ved inngang

En av seksjonene på et møte ønsket å fjerne/omgjøre skillevegg ved inngang. Det var enighet om at den enkelte rekke kunne ta stilling til dette.

[Ref: årsmøtet 11. februar 1999]

19.3.4 Fasadeendring

Fasadeendring som utbygging, forandring, maling m.v. må alltid godkjennes av sameiet.

[Ref: Årsmøtet 27. august 1998]

19.3.5 Maling

Fargen for hver rekke skal bestemmes av den enkelte rekke.

[Ref: Årsmøtet 27. august 1998]

21. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.