



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 319 067
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SORGENFRIGATEN 20
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 16.07.2023



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	739 768	716 274
Annen driftsinntekt	4		27 639
Sum inntekter		739 768	743 913
Kostnader			
Lønnskostnad	5	34 230	34 230
Annen driftskostnad	6,7,8,9 ,10	751 060	623 938
Sum kostnader		785 290	658 168
Driftsresultat		-45 522	85 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	11 553	488
Sum finansinntekter		11 553	488
Annen finanskostnad	14	49	1 509
Sum finanskostnader		49	1 509
Netto finans		11 504	-1 021
Ordinært resultat før skattekostnad		-34 018	84 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		-34 018	84 724
Årsresultat		-34 018	84 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 019	84 724
Sum overføringer og disponeringer		-34 019	84 724



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer	14	127 210	115 842
Sum fordringer		127 210	115 842
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15	882 544	848 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		882 544	848 832
Sum omløpsmidler		1 009 754	964 674
SUM EIENDELER		1 009 754	964 674

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		799 284	833 303
Sum opptjent egenkapital		799 284	833 303
Sum egenkapital	16	799 284	833 303
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		152 852	58 006
Annen kortsiktig gjeld	18	57 618	73 364
Sum kortsiktig gjeld		210 470	131 370
Sum gjeld		210 470	131 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 009 754	964 673



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 579365

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 319 067
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SORGENFRIGATEN 20
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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

Brønnøysundregistrene, 13.07.2023



Organisasjonsnr: 980 319 067
SAMEIET SORGENFRIGATEN 20

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	2,3	739 768	716 274
Annen driftsinntekt	4		27 639
Sum inntekter		739 768	743 913
Kostnader			
Lønnskostnad	5	34 230	34 230
Annen driftskostnad	6,7,8,9,1	751 060	623 938
Sum kostnader		785 290	658 168
Driftsresultat		-45 522	85 745
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt	13	11 553	488
Sum finansinntekter		11 553	488
Annen finanskostnad	14	49	1 509
Sum finanskostnader		49	1 509
Netto finans		11 504	-1 021
Ordinært resultat før skattekostnad		-34 018	84 724
Ordinært resultat etter skattekostnad		-34 018	84 724
Årsresultat		-34 018	84 724
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 019	84 724
Sum overføringer og disponeringer		-34 019	84 724



Organisasjonsnr: 980 319 067
SAMEIET SORGENFRIGATEN 20

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
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			
Andre fordringer			
	14	127 210	115 842
Sum fordringer		127 210	115 842
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
	15	882 544	848 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		882 544	848 832
Sum omløpsmidler		1 009 754	964 674
SUM EIENDELER		1 009 754	964 674
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital			
		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			
		799 284	833 303
Sum opptjent egenkapital		799 284	833 303



Sum egenkapital	16	799 284	833 303
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelseser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		152 852	58 006
Annen kortsiktig gjeld	18	57 618	73 364
Sum kortsiktig gjeld		210 470	131 370
Sum gjeld		210 470	131 370
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 009 754	964 673



Organisasjonsnr: 980 319 067
SAMEIET SORGENFRIGATEN 20

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. Klassifisering og vurdering av balanseposter Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. 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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene. Anleggsmidler I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen. Driftsinntekter Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan. Økonomi Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader



<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4230.00	4230.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	30000.00	30000.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	34230.00	34230.00

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>	
<u>Balanseført verdi 31.12.</u>	<u>Varige driftsmidler</u>	<u>Immaterielle eiend.</u>

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

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



ORDINÆRT ÅRSMØTE 2023

Sameiet Sorgenfrigaten 20

Tid: 30.05.2023, kl. 18:00

Sted: I seksjon til Steve Thomas, Sorgenfrigaten 20B, 4.etg.

**Til seksjonseierne:**

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Sorgenfrigaten 20

Tid: 30.05.2023, kl. 18:00

Sted: I seksjon til Steve Thomas, Sorgenfrigaten 20B, 4.etg

Hvis man ikke kan delta i møtet, kan man gi fullmakt til en som skal delta. Fullmakt vedlagt.

SAKSLISTE

1. Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Antall stemmeberettigede
- 1.3 Valg av en person til å føre protokollen
- 1.4 Valg av 2 protokollvitner
- 1.5 Godkjenning av innkalling/saksliste

2. Årsberetning fra styret**3. Årsregnskapet for 2022****4. Godkjenning av styrehonorar****5. Andre saker**

5.1 forslag til endring i vedtektene – innsendt av Fredrik Nissen.

5.2 forslag til endring i vedtektene – Innsendt av Per-Christian Thorsen og Janneche

Willersrud

Juridisk vurdering til endring av vedtektene følger vedlagt

6. Valg

30.05.2023, kl. 18:00

Sameiet Sorgenfrigaten 20



Styrets innstilling til de saker som skal behandles på sameiets ordinære årsmøte:

Sak 1: Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøte.

Sak 2: Årsberetning fra styret

Årsberetning for 2022 følger vedlagt og anbefales godkjent.

Sak 3: Årsregnskapet for 2022

Resultatregnskap 2022, balanse pr. 31.12.2022 og budsjett for 2023 følger vedlagt.

3.1 Forslag til vedtak

Styret anbefaler at årsregnskapet for 2022 godkjennes

3.2 Budsjett for 2023 anbefales tatt til orientering.

Sak 4: Godkjenning av styrehonorar

Styret forslår styrehonorar for perioden 2022/2023 på 30 000 kr.

Sak 5: Andre saker

5.1 forslag til endringer i vedtektene

Forslag 1

I gjeldene vedtekter (av 23/5-2018) heter det i § 3 Fysisk råderett avsnitt 1 og 2 følgende

«Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Bruksenheten må bare benyttes til boligformål. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

I eierseksjonsloven av 2017 § 14 er seksjonseiernes rettigheter og plikter formulert annerledes:

«Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven»



Det sier seg selv at det er en betydelig forskjell mellom – «å ha enerett til bruk» av en eierseksjon og «disponere fritt over egen seksjon» slik loven angir. Vedtektene bør endres slik at de er i tråd med den nye eierseksjonsloven

Forslag til vedtak på årsmøtet den 30./5-2023: I sameiets vedtekter av 23/5-2018 endres § 3, 1. og 2. avsnitt til:

«Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte».

Forslag 2

I gjeldende vedtekter for sameiet §3, 3. avsnitt heter det:

Det er ikke tillatt å endre de bygningsmessige grunnkonstruksjonene, som for eksempel endring/fjerning av bærevegger»

Slik vedtektene nå er formulert er det et absolutt forbud mot å foreta endringer i en bærevegg, uansett hvor minimale endringene måtte være. Et slikt absolutt forbud kan få nokså urimelige konsekvenser. Selv har jeg ønsket å legge en kanal med diameter 10 cm fra min nyinnkjøpte peis og til soverommet for å sikre tilstrekkelig trekk og forbrenning i peisen. Det er forbudt! Per-Christian og Janniche har ønsket å utvide en døråpning med ca. 40 cm. Det er forbudt! Verken min luftekanal eller Per-Christian/Janniches tiltak representerer noen form for problemer/fare/ulempe for bygget eller andre sameiere så lenge tiltaket utføres av fagfolk og på en forsvarlig måte. Gjeldende vedtekter kan derfor oppfattes som å være i strid med intensjonen bak eierseksjonslovens formulering om at «seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon» og krever derfor en særlig sterk begrunnelse. Like viktig er det allikevel at våre vedtekter nå gir en mangel på fleksibilitet for den enkelte seksjonseier som er unødvendig. Det er forståelig og fornuftig at det i vedtektene finnes muligheter for å forhindre uvettige inngrep i byggets grunnkonstruksjoner, men både hensynet til byggets sikkerhet og alle seksjonseierens interesser kan ivaretas godt gjennom en endring av vedtektenes §3, 3. avsnitt

Jeg foreslår følgende nye formulering i vedtektenes § 3, 3. avsnitt.

Alle vesentlige endringer og reparasjoner av byggets grunnkonstruksjoner og bærevegger er søknadspliktig til kommunen ved Plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten avgjør hvilke arbeider som er søknadspliktig. Søknadspliktige tiltak skal være godkjent av autorisert statiker med ansvarsrett. Styret i sameiet skal i god tid informeres om det planlagte arbeidet. Dersom det er styrets vurdering at arbeidene kan representere en fare for bygget, kan styret be om en alternativ vurdering fra annen statiker med tilsvarende kvalifikasjoner og ansvarsrett. Om det er uenighet mellom de faglige representantene, avgjør styret saken.



Styrets innstilling:

Vedtektenes § 3 første og andre avsnitt er i tråd med lovens bestemmelser om faktisk råderett over eierseksjonen, og den foreslåtte endringen vil være i strid med lovens bestemmelse.

Endringsforslaget for vedtektenes § 3 tredje avsnitt vil være i strid med eierseksjonslovens bestemmelse, og vil være ugyldig, jf. eierseksjonslovens § 5.

På bakgrunn av det overstående (hentet fra notat fra Brækhus Dege Advokatfirma av 16.05.23), vedtar Sameiermøtet 30.05.23 å beholde gjeldende vedtekter for Sameiet Sorgenfrigaten 20.

Sak 5.2 Forslag til endringer i vedtektene – Innsendt av Per-Christian Thorsen og Janneche Willersrud

I vedtektene så står det blant annet: «Det er ikke tillatt å endre de bygningsmessige grunnkonstruksjonene». Dette kan man selvfølgelig velge å tolke som at det ikke er tillatt å gjøre noe som helst med en bærevegg uavhengig av årsak, omfang eller gjennomføring. Når en slik jobb utføres slik vi planlegger, har vi ikke endret noe som helst på de bygningsmessige grunnkonstruksjoner. Tvert imot, beregnes og dimensjoneres tiltakene på en slik måte at konstruksjonens bæreevne minimum er minst like god. I praksis er det derfor ingen endring i den bygningsmessige grunnkonstruksjonen – konstruksjonens bæreevne.

Når lover skal tolkes så starter man ofte med å se på selve formålet med loven, den samme fremgangsmåten kan legges til grunn når en vedtekt skal vurderes. Vi regner med at disse vedtektene ikke er av nyere dato og det er neppe noen forarbeider å lese seg opp på her, men jeg vil tro at formålet med dette avsnittet i vedtektene er å sikre at beboere i sameiet ikke gjør endringer i bærevegger som kan skade byggets bæreevne. Dette gir selvfølgelig god mening. Samtidig kan man legge til grunn at formålet neppe var å hindre en enkelt beboer muligheten til å gjøre en eksisterende døråpning marginalt større på en måte som ikke er til skade for bygget eller sjenanse for øvrige beboere på noen som helst måte.

Ber jeg om at følgende forslag til vedtektsendring tas opp på neste årsmøte i sameiet:

§ 3 FYSISK RÅDERETT

...

Det er ikke tillatt å endre de bygningsmessige grunnkonstruksjonene, som for eksempel endring/ fjerning av bærevegger.

Foreslås endret til (eller tilsvarende ordlyd):



Endring av de bygningsmessige grunnkonstruksjonene, som for eksempel endring/ fjerning av bærevegger skal omsøkes til styret. Endring skal dimensjoneres og utføres i tråd med styrets vedtak, og eventuelle tillatelser gis under denne forutsetningen. Forutsatt tillatelse fra styret skal det foreligge godkjenning fra Plan- og bygningsetaten på søknad om endring før tiltak kan iverksettes.

Mvh

Per-Christian Thorsen og Janneche Willersrud

Styrets innstilling:

Vedtektenes § 3 første og andre avsnitt er i tråd med lovens bestemmelser om faktisk råderett over eierseksjonen, og den foreslåtte endringen vil være i strid med lovens bestemmelse.

Endringsforslaget for vedtektenes § 3 tredje avsnitt vil være i strid med eierseksjonslovens bestemmelse, og vil være ugyldig, jf. eierseksjonslovens § 5.

På bakgrunn av det overstående (hentet fra notat fra Brækhus Dege Advokatfirma av 16.05.23), vedtar Sameiermøtet 30.05.23 å beholde gjeldende vedtekter for Sameiet Sorgenfrigaten 20.

Sak 6: Valg

6.1 Valg av et styremedlem for 1 år

6.2 valg av et styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlem for 2 år



STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2022 Sameiet Sorgenfrigaten 20

Styrets sammensetning

På ordinært sameiermøte 02.05.2022 fikk styret følgende styresammensetning;

Esther Marie Lier	styreleder	- til 2024
Frode Skog	styremedlem	- til 2024
Torunn Nygård	styremedlem	- til 2023
Steve Thomas	varamedlem	- til 2023

Forretningsfører har meldt endring av styresammensetning til Brønnøysundregisteret.

Likestilling

Sameiets styre består av 2 kvinner og 2 menn. Styrets leder er kvinne. Sameiet følger likestillingsloven, og tilstreber likestilling ved valg av styremedlemmer. Det er ikke iverksatt likestillingsfremmende tiltak i boligselskapet.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av Hammersborg Eiendomsforvaltning. Kontaktperson i 2022 var Espen Holter Pedersen. Styreleder har jevnlig kontakt med forretningsfører. Selskapets revisor er RMS Norge AS.

Takster og forsikringer

Selskapet består av adressene Sorgenfrigaten 20 A og B i Oslo kommune med gnr. 215, bnr. 335. Garden er fullverdiforsikret i IF med polisenummer 2269668.

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 8 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker:

- Tagging på fasaden, videre utbedring ved Tina Juuhl
- Nye lamper i fortrappene – til årsmøtet 2021
- Fortrapp vedlikehold maling – når nye lamper blir installert
- Balkongskjermer – ikke kommet noe lenger, så saken fortsetter i 2023/2024
- Hobbyrom i kjelleren
- Telia, oppgradering av internett
- Dugnad vår og høst
- Utbedring av bakgård
- Styreportal/ beboerportal i første del av 2022. Ikke brukt etter siste årsmøte, men taes opp igjen i 2023
- Fukt i kjelleren – befaring med Tørt Bygg
- Pipeløp i hjørneleiligheter – engasjerer Pipe-eksperten til å sette opp vifte

Det er i perioden utbetalt styrehonorar + aga.

Leilighetsoverdragelse

Det har vært 1 overdragelse i 2021: fra Vibeke Haviken til Per-Christian Thorsen og Janneche Willersrud, med overtakelse 17.10.22. Styret ønsker de nye sameierne velkommen!



Hilde Omre leier ut sin leilighet.

Virksomheten art

Selskapet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonssameier, og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for sameierne. Virksomheten drives i Oslo kommune.

Ansatte/arbeidsmiljø

Selskapet har for tiden ingen ansatte. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være tilfredsstillende. Sameiet har imidlertid kontraktsfestede avtaler med eksterne til å utføre ulike oppgaver i sameiet.

Levering av tjenester

Kim Jessen leverer vaktmestertjenester
Telia leverer kabel-TV og internett
Rene Trapper/ Stil leverer trappevask
Bravida fyller olje på Hovedkabel til strøm
Stil leverer matter
DataCall har levert callinganlegget
Tørt Bygg leverer avfuktingsanlegg i kjelleren
Rentokil leverer ift Skadedyrkontroll

Oslo kommune leverer brøyting av fortauene, Vaktmester leverer brøyting ved alle inngangsdørene
Hageform leverer skjødse av hagen mot Sorgenfrigaten/Trudvangveien

Ytre miljø

Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Selskapet driver ikke FOU.

Økonomi

Forutsetningen for fortsatt drift er til stede og regnskapet er avlagt under denne forutsetning. Selskapets likviditet er tilfredsstillende.

Styret henviser til gjennomgang av regnskapet for 2022 på Årsmøtet 2023.
Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller sameiets stilling.

Oslo, 11.05.23

Esther Marie Lier
Styreleder

Torunn Nygård
Styremedlem

Frode Skog
Styremedlem
(flyttet april 2023)

Steve Thomas
Varamedlem



Årsoppgjør

**Sameiet Sorgenfrigaten 20
2022**

Sameiet Sorgenfrigaten 20 Org.nr. 980319067

Dokumentet er elektronisk signert



Resultatregnskap 2022

Sameiet Sorgenfrigaten 20
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Driftsinntekter					
Fellesutgifter	2	738 768	714 274	738 000	776 000
Andre leieinntekter	3	1 000	2 000	3 000	3 000
Fakturert IN lån		0	29 931	0	0
Andre inntekter	4	0	-2 292	0	0
Sum driftsinntekter		739 768	743 913	741 000	779 000
Driftskostnader					
Lønnskostnader	5	34 230	34 230	35 000	35 000
Revisjonshonorar	6	0	6 031	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		44 000	42 496	46 000	49 000
Andre honorarer		11 813	26 250	0	0
Forsikringspremier		125 924	118 019	168 000	140 000
Energikostnader	7	28 481	23 057	26 000	44 000
Kommunale avgifter	8	167 640	161 860	165 000	188 000
Festeavgift/andre leiekostnader		0	0	2 000	2 000
Andre driftskostn. eiendom	9	206 466	189 077	220 000	234 500
Driftskostnader administrasjon	10	6 091	4 803	11 600	16 000
Reparasjoner og vedlikehold	11	152 330	45 456	213 000	313 000
Andre kostnader	12	8 317	6 891	15 000	15 000
Sum driftskostnader		785 290	658 168	906 600	1 041 500
Driftsresultat		-45 522	85 745	-165 600	-262 500
Finansinntekter	13	11 553	488	1 000	1 000
Finanskostnader	14	49	1 509	4 000	4 000
Resultat av finansposter		11 504	-1 021	-3 000	-3 000
Årsresultat		-34 019	84 724	-168 600	-265 500

Resultatrapport 2022 for Sameiet Sorgenfrigaten 20

Dokumentet er elektronisk signert



Balanse pr. 31.12.2022

Sameiet Sorgenfrigaten 20
av Hammersborg Eiendomsforvaltning AS
Alle beløp i NOK

	Note	2022	2021
Eiendeler			
Omløpsmidler			
Kortsiktige fordringer	15	127 210	115 842
Bankinnskudd og kontanter	16	882 544	848 832
Sum omløpsmidler		1 009 754	964 673
Sum eiendeler		1 009 754	964 673
Gjeld og egenkapital			
Egenkapital			
Annen egenkapital		833 303	833 303
Årets resultat		-34 019	0
Sum egenkapital / (- udekket tap) 17		799 284	833 303
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskudd felleskostn.		17 160	55 853
Leverandørgjeld		152 852	58 006
Annen kortsiktig gjeld	18	40 458	17 511
Sum kortsiktig gjeld		210 470	131 370
Sum gjeld		210 470	131 370
Sum egenkapital og gjeld		1 009 754	964 673

OSLO,
Styret for Sameiet Sorgenfrigaten 20

Esther Marie Lier
Styrets leder

Frode Myhra Skog
Styremedlem

Torunn Nygård
Styremedlem

Balanserapport 2022 for Sameiet Sorgenfrigaten 20

Dokumentet er elektronisk signert



Noter til årsregnskapet

Note 1 Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen et år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskostnad og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen.

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 en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Anleggsmidler

I eiersksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, den enkelte seksjon lignes på den enkelte seksjonseier.

Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres.

Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostnings tiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Driftsinntekter

Felleskostnader inntektsføres hver måned ved fakturering av seksjonseiere i henhold til vedtatt faktureringsplan.

Økonomi

Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift. Foretakets likviditet er tilfredsstillende. Det har ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som påvirker resultatet eller foretakets stilling. Det bekreftes i denne sammenheng at alle inntekter og utgifter foretaket har hatt er medtatt i det fremlagte regnskapet.

Note 2 Fellesutgifter

	2022	2021
Fellesutgifter fakturert	738 768	703 512
Nedbetaling lån fasade	0	10 762
Sum fellesutgifter	738 768	714 274

Note 3 Andre leieinntekter

	2022	2021
Innflytningsgebyr	1 000	2 000
Sum andre leieinntekter	1 000	2 000

Note 4 Andre driftsinntekter

	2022	2021
Korrigert tidligere år	0	-2 292
Sum andre inntekter	0	-2 292

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Lønnskostnader**

	2022	2021
Arbeidsgiveravgift	4 230	4 230
Styre- og møtehonorer	30 000	30 000
Sum lønnskostnader	34 230	34 230

Selskapet har hverken ansatte eller pensjonsforpliktelser (OTP).
Det ble ikke utbetalt styrehonorar i perioden. Arbeidsmiljøet for styret anses for å være godt.
Styret er ikke kjent med at selskapets virksomhet påvirker det ytre miljø utover det som anses som vanlig for et boligselskap.

Note 6 Revisjonshonorar

	2022	2021
Revisjonshonorar	0	6 031
Sum revisjonshonorar	0	6 031

Honorar til revisor gjelder lovpålagt revisjon. Ifm. bytte av revisor vil kostnad 2022 bli bokført i 2023.

Note 7 Energikostnader

	2022	2021
Olje	2 750	2 761
Strøm	25 731	20 296
Sum energikostnader	28 481	23 057

Note 8 Kommunale avgifter

	2022	2021
Feieavgift	2 351	3 420
Renovasjonsavgift	62 949	62 326
Vannavgift	102 339	96 114
Sum kommunal avgifter	167 640	161 860

Note 9 Andre driftskostnader

	2022	2021
Containerleie/-tømming	0	1 160
Dugnad, kostnader	4 407	3 772
Kabel-tv/internett	73 213	67 008
Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	8 592	2 692
Matteleie	8 343	7 245
Tilleggstjenester vaktmester	625	0
Trappevask/renhold	49 995	47 475
Vaktmestertjeneste, fast	58 969	58 217
Verktøy og redskaper	2 322	1 508
Sum andre driftskostnader eiendom	206 466	189 077

Note 10 Driftskostnader administrasjon

	2022	2021
Fakturaproduksjon, ligningsoppgaver mm	1 487	1 436
IT kostnader	2 666	1 809
Kontingent HL	1 890	1 490
Porto	48	68
Sum driftskostnader administrasjon	6 091	4 803

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 11 Reparasjon og vedlikehold**

	2022	2021
Elektrikerarbeid	18 745	0
Gartnerarbeid - grøntanlegg	104 310	0
Snekkerarbeid	0	23 758
Takararbeid	0	7 500
Vedlikehold og rep. bygning	23 649	8 573
Ventilasjonsanlegg	5 625	5 625
Sum reparasjoner og vedlikehold	152 330	45 456

Note 12 Andre kostnader

	2022	2021
Andre kostnader	1 643	1 367
Bank og kortgebyr	5 145	5 524
Kostnader gen.fors/årsmøter	1 529	0
Sum andre kostnader	8 317	6 891

Note 13 Finansinntekter

	2022	2021
Renteinntekter av bankinnskudd	11 553	488
Sum finansinntekter	11 553	488

Note 14 Finanskostnad

	2022	2021
Morarenter	49	0
Rentekostnader lån 96273	0	1 509
Sum finanskostnader	49	1 509

Note 15 Kortsiktige fordringer

	2022	2021
Kundefordringer	-17 160	-55 853
Kunderestanse	17 160	55 853
Andre forskuddsbetalte kostnader	0	1 568
Andre periodiseringer	0	2 920
Periodisering forsikring	44 370	41 980
Periodisering kabel TV	82 840	69 373
Andre kortsiktige fordringer	127 210	115 842
Sum kortsiktige fordringer	127 210	115 842

Note 16 Kontanter og bankinnskudd

	2022	2021
Bank 6074.57.06080	325	323
Bank skatt 6027.86.00400	209	11 709
Nordea 6074.06.24442	882 010	836 799
Sum kontanter og bankinnskudd	882 544	848 832

Note 17 Egenkapital

	2022	2021
Annen egenkapital	833 303	833 303
Sum egenkapital 01.01	833 303	833 303
Årets resultat	-34 019	0
Sum egenkapital 31.12	799 284	833 303

Dokumentet er elektronisk signert



Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	2022	2021
Andre påløpte kostnader	6 228	1 781
Forskuddstrekk	0	11 500
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	4 230
Skyldig lønn/styrehonorar	34 230	0
Sum annen kortsiktig gjeld	40 458	17 511

Dokumentet er elektronisk signert



årsregnskap 05....


Name Date
Skog, Frode Myhra **2023-05-10**

Identification

 bankID™ Skog, Frode Myhra

Name Date
Lier, Esther Marie **2023-05-14**

Identification

 bankID™
FR MOBIL Lier, Esther Marie

Name Date
Nygård, Torunn **2023-05-12**

Identification

 bankID™ Nygård, Torunn



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



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sorgenfrigaten 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sorgenfrigaten 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 5Q1O3-BGGYD-H50E2-HZQ1K-6AT8Q-2A43G



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 10:00:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5Q1O3-BGGYD-H50E2-HZQ1K-6AT8Q-2A43G

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>



BRAEKHUS

NOTAT

Til: Sameiet Sorgenfrigaten 20, v/Esther Marie Lier

Fra: Brækhus Advokatfirma DA, v/advokat Mildrid Marie D. Backer og advokat Dag Michael Bjerkli

Dato: 16/05/2023

Sak nr.: 107466-101

Emne: VEDRØRENDE FORESLÅTTE VEDTEKSENDRINGER

1 Innledende bemerkninger

Vi har fått i oppdrag av styret i Sameiet Sorgenfrigata 20 å vurdere forslag om endring av sameiets vedtekters § 3 fra seksjonseier Fredrik Nissen, sendt til styret den 30. april 2023.

Nissens endringsforslag nødvendiggjør en redegjørelse for innholdet i eierseksjonslovens §§ 24 og 25, og forskjellen mellom disse.

Innledningsvis bemerker vi at vedtektsendringer krever 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøte, jf. eierseksjonsloven § 27 andre ledd.

2 Kommentarer til Forslag 1

2.1 Innledning

Forslagsstiller har sendt inn forslag om å endre vedtektenes § 3 første og andre ledd fra følgende ordlyd:

«Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Bruksenheten må bare benyttes boligformål. Bruk av bruksenhet og fellesareal må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.»

Til følgende ordlyd:

BRAEKHUS ADVOKATFIRMA DA WWW.BRAEKHUS.NO

Roald Amundsens gt. 6, Postboks 1369 Vika, NO-0114 Oslo, Norge t: +47 23 23 90 90 e: post@braekhus.no
Org. nr: 980 515 877 MVA Driftskonto nr. 6074.06.67273. Klientkonto nr. 6024.06.04348

BRÆKHUS

«Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte».

Forslagstiller har vist til at ordlyden i eierseksjonsloven § 24 av 2017 er endret, og at vedtektene følgelig også bør endres (vi legger til grunn at forslagsstiller mener eierseksjonsloven § 24 og ikke § 14). Forslagstiller viser videre til at det er en «betydelig forskjell mellom – «å ha enerett til bruk» av seksjonen og «disponerer fritt over egen seksjon».

2.2 Vår vurdering

Forslagstiller synes å blande seksjonseierens fysiske råderett, regulert i eierseksjonsloven § 25 og seksjonseierens rettslige råderett, regulert i § 24.

Vedtektenes § 3 første og andre ledd gjelder den fysiske råderetten og er i samsvar med ordlyden i eierseksjonsloven § 25. Eierseksjonslovens § 25 første og andre ledd lyder som følger:

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

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

Når det gjelder vedtektenes tillegg om at bruksenheten bare må benyttes til boligformål, følger dette av eierseksjonslovens § 25 tredje ledd:

«Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet, jf. § 7 første ledd bokstav g».

Bestemmelsen i § 7 første ledd bokstav g viser til reglene om seksjonering av eierseksjonssameier, og fastslår at det skal fastsettes om den enkelte seksjon skal brukes til bolig eller næring. Etter det opplyste er alle seksjonene i Sameiet Sorgenfrigaten 20 boligseksjoner.

Da vedtektsbestemmelsen i § 3 er i tråd med lovens bestemmelser, er det følgelig ikke behov for å endre vedtektene for å bringe vedtektene i tråd med loven.

Den rettslige råderetten må ikke forveksles med den fysiske råderetten. Dette er to forskjellige ting. Vedtektsendringen forslagsstiller foreslår, innebærer en endring fra lovens utgangspunkt og vil kunne tolkes som at den fysiske råderetten ikke er underlagt begrensinger. Dette er feil. Mer om rekkevidden av eierseksjonsloven § 25 under punkt 2.

Ordlyden om at «seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon» fremgår av eierseksjonsloven § 24 som gjelder «seksjonseierens rettslige disposisjonsrett». Denne bestemmelsen omfatter hvilke

BRÆKHUS

juridiske rettigheter seksjonseieren har over seksjonen. Det vil si at de fritt kan selge, pantsette eller leie ut seksjonen, hvilket også fremgår eksplisitt av lovbestemmelsens annet punktum. Den rettslige råderetten er inntatt i sameiets vedtekters § 2, og ordlyden om at den enkelte seksjonseier «rår som eier over seksjonen» samsvarer med ordlyden i eierseksjonsloven av 1997 § 22 første ledd. Det følger av forarbeidene til eierseksjonsloven av 2017 at bestemmelsen i nåværende lovs § 24 «i hovedsak» tilsvarer 1997-loven § 22 første og annet ledd, «men med flere språklige, pedagogiske og tekniske endringer». Selv om ordlyden i § 2 ikke er identisk med eierseksjonsloven § 24, er det dermed ikke noen realitetsforskjell, og heller ikke noe behov for endring for å bringe vedtektene i tråd med loven.

3 Kommentarer til forslag 2

3.1 Innledning

Forslagstiller har også sendt inn forslag om å endre vedtektenes § 3 tredje avsnitt. Bestemmelsen har følgende ordlyd:

«Det er ikke tillatt å endre de bygningsmessige grunnkonstruksjonene, som for eksempel endring/fjerning av bærevegger».

Forslagstiller ønsker å endre dette til:

«Alle vesentlige endringer og reparasjoner av byggets grunnkonstruksjoner og bærevegger er søknadspliktig til kommunen ved Plan- og bygningsetaten. Plan- og bygningsetaten avgjør hvilke arbeider som er søknadspliktig. Søknadspliktige tiltak skal være godkjent av autorisert statiker med ansvarsrett. Styret i sameiet skal i god tid informeres om det planlagte arbeidet. Dersom det er styrets vurdering at arbeidene kan representere en fare for bygget, kan styret be om en alternativ vurdering fra annen statiker med tilsvarende kvalifikasjoner og ansvarsrett. Om det er uenighet mellom de faglige representantene, avgjør styret saken.»

3.2 Vår vurdering

Den foreslåtte vedtektsendringen er uheldig. Forbudet mot å gjøre endringer i bygningens konstruksjoner er i samsvar med det som følger av eierseksjonsloven, og en nødvendig konsekvens av lovens system der seksjonseierne råder over/forvalter bruksenheten, mens styret råder over/forvalter fellesarealene.

Det fremgår av eierseksjonsloven § 25 første ledd at «seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet.» I dette ligger det et krav om at seksjonseieren har eksklusiv bruksrett og kan nekte andre å bruke enheten. «Enerett til bruk» innebærer ikke at seksjonseieren kan foreta de bygningsmessige endringene den selv måtte ønske.

Følgende fremgår av kommentarutgaven til lovens § 25:

BRÆKHUS

«Innenfor bruksenheten står den enkelte seksjonseier fritt til å foreta de bygningsmessige endringer som han måtte ønske, selv om dette rent språklig går ut over uttrykket «enerett til å bruke». De andre kan ikke motsette seg at det foretas ominnredninger av enhver art så lenge man holder seg innenfor bruksenheten. Men det må gjøres den selvsagte begrensning at tiltaket ikke har innvirkning på bygningens konstruksjon eller felles installasjoner som går gjennom bruksenheten. Bærende vegger må ikke fjernes eller svekkes, og ledninger og røropplegg gjennom bruksenheten må ikke skades» [vår understrekning]

Lovkommentaren fremholder altså begrensningen for bygningens konstruksjon og felles installasjoner som «selvsagt», og vi deler denne betraktningen, både fra en rettslig og en praktisk synsvinkel.

Heller ikke forarbeidene sier noe om at seksjonseieren kan gjøre bygningsmessige endringer innenfor seksjonen. Lovens system bygger på samme sontring. Dette viser seg blant annet i eierseksjonsloven § 32 sjette ledd om at hver enkelt seksjonseiers vedlikeholdsplikt ikke omfatter «*bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner*». Dette er sameiets ansvar.

Ut ifra dette kan vi konkludere med at seksjonseieren ikke kan foreta inngrep i den bærende konstruksjonen etter bestemmelsen i eierseksjonsloven § 25.

I 2005 var et lignende spørsmål opp i sameiet. På vegne av styret i Sameiet Sorgenfrigaten 20 ble det sendt inn et spørsmål til kommunal- og regionaldepartementet for tolkning.

Departementet viste blant annet til tilsvarende kommentarutgave til den tidligere eierseksjonsloven om at ordlyden «enerett til bruk» måtte forstås med «den selvsagte begrensning at tiltaket ikke har innvirkning på bygningens konstruksjon», og at ordlyden dermed ikke innebærer at seksjonseieren kan utføre de endringene han måtte ønske i sin seksjon. Tiltakene som seksjonseieren foretar, innenfor sin seksjon, kan ikke ha innvirkning på bygningens konstruksjoner. Det innebærer blant annet at bærende vegger ikke må fjernes eller svekkes, og at ledninger / røropplegg gjennom bruksenheten ikke må skades.

Departementet viser også til at den gamle eierseksjonslovens § 19 (dagens § 25) er ufravikelig, jf. den gamle eierseksjonsloven § 4 (dagens § 5). Det vil si at man ikke kan ha vedtekter som strider mot eierseksjonsloven § 25 – slike bestemmelser vil være ugyldige. Uttalelsen fra departementet er vedlagt.

Det er med andre ord i strid med eierseksjonsloven for seksjonseieren å gjøre endringer i byggets bærende konstruksjoner, og en vedtektsbestemmelse som tillater slike endringer vil være ugyldig, jf. eierseksjonslovens § 5.



BRÆKHUS

Vår vurdering er derfor at den foreslåtte bestemmelsen vil være svært uheldig, fordi sameiet vil ha en bestemmelse i vedtektene som nye seksjonseiere vil kunne rette seg etter, men som ved en rettslig prøving likevel vil bli funnet ugyldig.

Enhver som foretar urettmessige endringer i bygningskonstruksjon vil være erstatningsansvarlige for skaden de påfører sameie, både under nåværende vedtektsbestemmelse og den foreslåtte vedtektsbestemmelsen. Styret kan også kreve tilbakestilling for seksjonseierens regning, jf. eierseksjonsloven § 34 fjerde ledd.

4 Avsluttende bemerkninger

På ovennevnte bakgrunn er vår vurdering av de innkomne forslagene som følger:

- Vedtektenes § 3 første og andre avsnitt er i tråd med lovens bestemmelser om faktisk råderett over eierseksjonen, og den foreslåtte endringen vil være i strid med lovens bestemmelse
- Endringsforslaget for vedtektenes § 3 tredje avsnitt vil være i strid med eierseksjonslovens bestemmelse, og vil være ugyldig, jf. eierseksjonslovens § 5

På denne bakgrunn vil vi ikke anbefale at sameiet vedtar de foreslåtte bestemmelsene i vedtektene. Vi anbefaler imidlertid en samlet gjennomgang av vedtektene for å bringe vedtektenes ordlyd i tråd med loven, slik at det ikke oppstår utilsiktet motstrid mellom lovens bestemmelser og vedtektenes bestemmelser.

Med vennlig hilsen

Brækhus Advokatfirma DA

Mildrid Marie D. Backer

advokat

backer@braekhus.no

og

Dag Michael Bjerkli

senioradvokat

bjerkli@braekhus.no



Advokatfirma Brækhus Dege
v. advokat Dag Stadheim
Postboks 1369 Vika
0114 OSLO

Deres ref
/ds

Vår ref
03/2566-2 HAR

Dato
07.08.2003

Eierseksjonsloven - fravikelighet

Vi viser til Deres brev den 03.07.2003.

Ifølge eierseksjonsloven § 19 første ledd har den enkelte sameier enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Når det gjelder sameiers faktiske rådighet over bruksenheten uttaler Hagen, Wyller og Lilleholt i Eierseksjonsloven, Kommentartutgave på side 129 blant annet:

”Innenfor bruksenheten står den enkelte sameier fritt til å foreta de *bygningmessige endringer* som han måtte ønske, selv om dette rent språklig går ut over uttrykket ”enerett til bruk.” De andre kan ikke motsette seg at det foretas ominnredninger av enhver art så lenge man holder seg innenfor bruksenheten. Men det må gjøres den selvsagte begrensning at tiltaket ikke har innvirkning på bygningens konstruksjon eller felles installasjoner som går gjennom bruksenheten, sml også § 21 første ledd. Bærende vegger må ikke fjernes eller svekkes og ledninger/rørøplegg gjennom bruksenheten må ikke skades.”

Departementet er enig i denne omtalen. For øvrig er loven ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen, se loven § 4. Etter vårt syn innebærer dette at det ikke er adgang til å fravike eierseksjonsloven § 19 første ledd ved

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon *	«Soa_Navn»	Saksbehandler:
Postboks 8112 Dep 0032 OSLO	Akersg. 59	22 24 90 90 / «Soa_Tlf» Org. nr.: 972 417 858	Telefaks: «Sse_Fax»	«Sbr_Navn» «Sbr_Tlf»



avtale, vedtekt e l.

Når det gjelder mer omfattende inngrep i bruksenheten, antar vi at sameier vil måtte innhente sameiermøtets samtykke, se eierseksjonsloven § 30 annet ledd pkt. a.

Med hilsen

Thore Eithun Helland (e.f.)
rådgiver

Hans Richenberg
seniorkonsulent



KOMM. OG REG. DEP
07 JUL 2003
03/2565-1
Ark. 462.4
Avd. BB 180 1 HAR

Det kongelige kommunal- og regionaldepartement
Bolig- og bygningsavdelingen
Postboks 8112 Dep
0032 Oslo

Partnere:

Fredrik Agerup
Ivar A. Barstad
Pål Berg (H)
Per Bjørnsen
Jan T. Dege, Ph.D og siv. øk.
Christen Mellbye Gjesdahl (H)
Stein E. Hove
Jan R. Krohn (H)
Bjørn Kähler Myrseth
Petter Jørgen Pettersen
Dr. Didier Rigault
Espen Rønningen
Christian Solemslie
Dag Kristen Stadheim
Embret Støeng
Øystein A. Sverre
Trygve Tønnessen
Hans A. Unneland

Deres ref.:

Vår ref.:
/ds

Oslo, 03.07.2003

Ansvarlig partner:
Dag Stadheim

ANMODNING OM UTTALELSE - EIERSEKSJONSLOVENS FRAVIKELIGHET

Sameiet Henrichsens gate 1 i Oslo har henvendt seg til meg med anmodning om min bistand.

På vegne av sameiet ber jeg om departementets uttalelse. Før anmodningen har jeg søkt å finne svar i tilgjengelige rettskilder på de spørsmål saken reiser uten å finne noen løsning. Jeg tillater meg å fremlegge egne vurderinger slik at departementet kan korrigere disse der hvor jeg tar feil.

På sameiermøte ble sameiets vedtekter med to tredjedels flertall endret slik at sameiet på generelt grunnlag fastslo at endringer som gjaldt "romfordeling og disposisjon som er nedlagt i byggets grunnstruktur skulle forbli prinsipielt uendret".

Endringen er blant annet begrunnet i at nåværende romfordeling anses som mest hensiktsmessig ved at kjøkken vender mot annet kjøkken og ikke mot soverom, stue vender mot kjøkken og ikke mot soverom osv. Sameiet anser at nåværende romfordeling og bygningsstruktur er den som best sikrer mot ulemper og søker derfor å båndlegge denne mot endringer.

Saken gjelder i utgangspunktet en sameiers fysiske rådighet over sin seksjon og jeg ser at dersom saken skal vurderes etter esl. §19 blir det spørsmål om reglene i denne lovbestemmelse kan begrenses ved vedtektsbestemmelse. Spørsmålet blir da om denne bestemmelsen i vedtektene er ugyldig fordi den strider mot esl. §19 første og annet ledd som etter esl. §4 er ufravikelig.

Det fremgår av eierseksjonslovens forarbeider at hensikten med å gjøre eierseksjonsloven ufravikelig var å sikre likhet og forutberegnelighet for noen grunnleggende forhold. I Ot. prp. nr. 33 (1995-96) punkt 4.10 på side 20 fremheves det at dette gjelder for:

- adgangen til å velge avvikende sameieformer for boliger,

Faste advokater:

Ellen Dehn Arvesen
Marte Voie Danielsen
Laina Eloranta
Tarjei Stensaasen
Bodil V. Strøm

Fullmektiger:

Gry Hege Ahlgren
Ragnhild Amli
Christian Bendiksen
Jarand Felland
Erik Wilhelm Gunderssen
Nicolai Halbo
Henning M. Heitmann
Annicken Thrane-Steen Røkke
Sonia Seyersted

I kontorflåsskap:

Kirsten Andenæs

M.N.A.

H = Møterett for Høyesterett/
Admitted to the Supreme Court

Org.nr. NO 980 515 877 MVA
Avtalt ansvarsbegrensning,
dstl. 232

Hovedkontor/Main office:

Haakon VII's gt. 5
P.b. 1369 Vika - 0114 Oslo
Norway
Tel. + 47 23 23 90 90
Fax + 47 22 83 60 60

Filial/Branch office:

Råd. Halmrasts vei 7
P.b. 216 - 1300 Sandvika
Norway
Tel. +47 67 80 90 60
Fax +47 67 80 90 61

advokat@brakhusdege.no
www.brakhusdege.no

Member of:
LEGALINK
INTERLEGAL

- kravene til grunnstandard på boligene,
- kjøperett for leiere og
- at forholdet innbyrdes mellom sameierne burde "være noenlunde ensartet slik at reglene om rettigheter og forpliktelser knyttet til boligforholdet ikke blir uoversiktelige."

Det er det siste som er aktuelt i denne saken. Området for ufravikelighet i eierseksjonsloven kan hevdes å være knyttet til at det ikke kan treffes vedtak eller vedtas regler som skaper innbyrdes forskjeller mellom sameierne, men rettighetene og forpliktelsene kan endres så lenge de får lik betydning for alle seksjonseierne.

Spørsmålet om de enkelte bestemmelsene er ufravelige er så langt jeg kan se sparsomt behandlet i lovens forarbeider. Disse spørsmål er det så langt jeg kjenner til bare Gert Fredrik Malt som har behandlet grundig. I sin avhandling "Notater om forslaget til ny eierseksjonslov 1996" uttaler han på side 29:

"Et annet bestemmelsesområde er angitt ved reglene i lovens kap. 4 om sameiernes innbyrdes rettigheter og plikter etter loven, når det gjelder fysisk og økonomisk rådighet samt økonomi. Et viktig spørsmål i forhold til enkeltreglene der er i hvilken utstrekning sameieorganene skal kunne treffe bestemmelser som griper inn i disse rettsposisjonene ved vedtektsbestemmelse eller alminnelige vedtak av sameiermøtet.Det er antakelig særlig i forhold til det kapitlet at spørsmålet om i hvilken grad man skal åpne i loven for avvikende løsninger ut fra forskjellige forhold i forskjellige sameier kommer på spissen. Alt dette er spørsmål utkastet bare delvis gir svar på."

Dette tilsier i alle fall at spørsmålet om ufravelighet ikke kan avgjøres bare ut fra en generell henvisning til esl. §4, men må vurderes i forhold til den enkeltbestemmelse i esl. kap 4 det er tale om å fravike.

Så langt jeg kan forstå er det særlig i forholdet til seksjonseiernes faktiske rådighet, det vil nettopp si reglene i esl. kap 4 at forarbeidene og juridisk teori knyttet til forarbeidene åpner for at eierseksjonslovens regler ikke nødvendigvis er ufravelige. Utfylling og presisering tillates særlig i de tilfeller hvor ufravelighet ellers ville hindre seksjonseierne å finne egne løsninger på sine egne problemer.

Gert Fredrik Malt uttaler videre på side 30:

"Et vanskelig spørsmål vil være i hvilken grad det er ønskelig å skille mellom avvikets bestemmelsesform, dvs. om man skal godta fravikelser fastsatt på en måte, f.eks. ved vedtekter, og ikke på andre måter. Et hovedsynspunkt bør vel her være at i den grad avviket bestemmes av sameierne med virkning for dem selv (og deres rettsetterfølgere) og det har generell rekkevidde, bør det formaliseres ved en vedtektsbestemmelse...."

I dette tilfelle har sameiet fulgt dette ved at avviket nettopp er formalisert ved en vedtektsbestemmelse.

I dette tilfelle dreier det seg ikke om en vedtektsbestemmelse som setter reglene i §19 ut av kraft, men fastslår at en konkret bestemt begrensning skal gjelde for bygningsmessige endringer.

Denne begrensning er bare knyttet til utøvelse av faktisk rådighet, får lik virkning for alle seksjonseiere og fremmes som resultat av en avveining av fordeler og ulemper for sameiet og den enkelte sameier.

På denne bakgrunn ber jeg om departementets vurdering av om et slikt innhold i vedtektsbestemmelse strider mot esl. §19 med bakgrunn i esl. §4 eller av andre grunner.

Så langt jeg kan vurdere dette må sameierens og sameiets adgang til å endre seksjonen også avgjøres etter en vurdering av esl. §19 sammenholdt med esl. §30 2.ledd bokstav a.

Sameiermøtet har med vedtak som besluttet med to tredjedels flertall adgang til å avgjøre saker gjeldende "ombygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold....", jfr. esl. §30 2.ledd bokstav a.

Jeg antar at vurderingen av om endringstiltakene i leilighetene omfattes av begrepene "ombygging", "endring" og "vanlig forvaltning og vedlikehold" som benyttes i esl. §30 ikke skal løses etter retningslinjene fastsatt i esl. §19. Det avgjørende er hvordan disse begrepene skal forstås etter esl. §30.

Den endring saken gjelder omfatter etter mitt skjønn en "ombygging" eller "endring" slik som dette begrepet må forstås i esl. §30 2.ledd bokstav a. Det kan ikke være avgjørende om endringen krever reseksjonering eller ikke. Det avgjørende må være om tiltaket på vesentlig måte forbedrer, utbedrer eller på annen måte endrer bebyggelsen.

Bestemmelsen er ikke begrenset til ombygging av fellesarealer. I kommentarutgaven til eierseksjonsloven av Hagen, Lilleholt og Wyller heter det på s. 248:

"Også ombygging av bruksenheter omfattes av bestemmelsen, selv om sameierne i utgangspunktet selv har fullstendig herredømme over bruksenheten. Ombygging som medfører endringer i bærende konstruksjoner eller som på annen måte berører fellesanlegg eller andre bruksenheter, må godkjennes av styret eller sameiermøtet. Kravet om kvalifisert flertall gjelder altså bare ombygging som "går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold".

Tiltak som omfatter ombygging og annen endring, men som faller utenfor esl. §30 2.ledd bokstav a fordi tiltaket ligger innenfor vanlig forvaltning og vedlikehold skal altså fortsatt godkjennes av sameiet, men da holder det med beslutning av styret eller sameiermøtet med alminnelig flertall, jfr. esl. §31. I dette tilfelle er det ikke interessant å vurdere om de aktuelle tiltakene faller innenfor eller utenfor vanlig forvaltning fordi vedtak uansett er truffet med to tredjedels flertall. Tiltakene faller etter mitt skjønn uansett utenfor det som omfattes av "vanlig forvaltning og vedlikehold".

I Ot. prp. nr. 33 (1995-96) punkt 8.4 heter det på s. 70:

"Tiltak som kan kalles ombygging eller påbygging vil normalt ligge utenfor vanlig forvaltning og vedlikehold. Hvorvidt tiltaket går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, må avgjøres ut fra forholdene i sameiet."

Endringen innebærer at opprinnelig romfordeling som fastsatt i seksjoneringstegninger fravikes, naboer og sameiere har påberopt at endringene vil medføre faktiske ulemper knyttet til øket



støy og lukt og endringen krever inngrep i den bygningsmessige konstruksjonen ved at blant annet felles ledningsnett må endres. Etter mitt skjønn innebærer dette at endringene går ut over vanlig forvaltning i et så lite sameie som Sameiet Henrichsens gate 1.

Dette må innebære at sameiet har adgang til å treffe vedtak om slike endringer. Esl. §30 2.ledd krever at vedtaket skal treffes med to tredjedels flertall.

Jeg ber om departementets uttalelse til om innholdet i en slik vedtektsbestemmelse er rettslig gyldig som vedtektsbestemmelse i forhold til esl. §30 2.ledd bokstav a. For det tilfelle vedtaket er ugyldig som vedtektsbestemmelse, kan det stilles spørsmål om det likevel er gyldig som et enkeltvedtak.

Eierseksjonssameiet ønsker således å få bragt på det rene om eierseksjonsloven hindrer eller aksepterer vedtagelse av slike bestemmelser. Jeg ber Deres uttalelse til dette.

Med vennlig hilsen

Brækhus Dege



Dag Stadheim



FULLMAKT

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet kan du møte ved fullmektig.
Ønsker du å benytte denne retten kan fullmakten under benyttes.

FULLMAKT

Vennligst bruk blokkbokstaver ved utfylling.

Jeg, er eier av seksjon nr. i
sameiet

Jeg kan ikke møte på årsmøtet den/..... - 20....., og gir med dette

..... fullmakt til å møte for meg.

....., den

Underskrift



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Sorgenfrigaten 20

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Sorgenfrigaten 20.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet 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 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>

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennco Dokumentnøkkel: 5Q1O3-BGGYD-H50E2-HZQ1K-6AT8Q-2A43G



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hans Petter Urkedal

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2023-05-16 10:00:11 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5Q1O3-BGGYD-H50E2-HZQ1K-6AT8Q-2A43G

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>