



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 629 961
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BERGSTIEN 16
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Kristoffer Olstad
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, 21.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 464 474	1 559 566
Sum inntekter		1 464 474	1 559 566
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		817 808	1 141 182
Sum kostnader		874 858	1 198 232
Driftsresultat		589 616	361 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 349	40 475
Sum finansinntekter		20 349	40 475
Annen finanskostnad		101 227	91 428
Sum finanskostnader		101 227	91 428
Netto finans		-80 878	-50 953
Ordinært resultat før skattekostnad		508 738	310 381
Ordinært resultat etter skattekostnad		508 738	310 381
Årsresultat		508 738	310 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		508 738	310 380
Sum overføringer og disponeringer		508 738	310 380



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			
Kundefordringer			1 000
Andre fordringer		117 205	129 180
Sum fordringer		117 205	130 180
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		709 189	554 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 189	554 146
Sum omløpsmidler		826 394	684 326
SUM EIENDELER		826 394	684 326

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 305 616	1 814 353
Sum opptjent egenkapital		-1 305 616	-1 814 353
Sum egenkapital		-1 305 616	-1 814 353
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 096 049	2 419 596
Sum annen langsiktig gjeld		2 096 049	2 419 596
Sum langsiktig gjeld		2 096 049	2 419 596
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		654	458
Leverandørgjeld		3 025	22 129
Annen kortsiktig gjeld		32 281	28 485
Sum kortsiktig gjeld		35 960	51 072
Sum gjeld		2 132 009	2 470 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 393	656 315



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 503799

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 629 961
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET BERGSTIEN 16
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: Kristoffer Olstad
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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 464 474	1 559 566
Sum inntekter		1 464 474	1 559 566
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		817 808	1 141 182
Sum kostnader		874 858	1 198 232
Driftsresultat		589 616	361 334
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 349	40 475
Sum finansinntekter		20 349	40 475
Annen finanskostnad		101 227	91 428
Sum finanskostnader		101 227	91 428
Netto finans		-80 878	-50 953
Ordinært resultat før skattekostnad		508 738	310 381
Ordinært resultat etter skattekostnad		508 738	310 381
Årsresultat		508 738	310 381
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		508 738	310 380
Sum overføringer og disponeringer		508 738	310 380



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

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			
Kundefordringer			1 000
Andre fordringer		117 205	129 180
Sum fordringer		117 205	130 180
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		709 189	554 146
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 189	554 146
Sum omløpsmidler		826 394	684 326
SUM EIENDELER		826 394	684 326
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 305 616	1 814 353
Sum opptjent egenkapital		-1 305 616	-1 814 353



Sum egenkapital	-1 305 616	-1 814 353
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 096 049	2 419 596
Sum annen langsiktig gjeld	2 096 049	2 419 596
Sum langsiktig gjeld	2 096 049	2 419 596
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	654	458
Leverandørgjeld	3 025	22 129
Annen kortsiktig gjeld	32 281	28 485
Sum kortsiktig gjeld	35 960	51 072
Sum gjeld	2 132 009	2 470 668
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	826 393	656 315



Organisasjonsnr: 975 629 961
SAMEIET BERGSTIEN 16

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

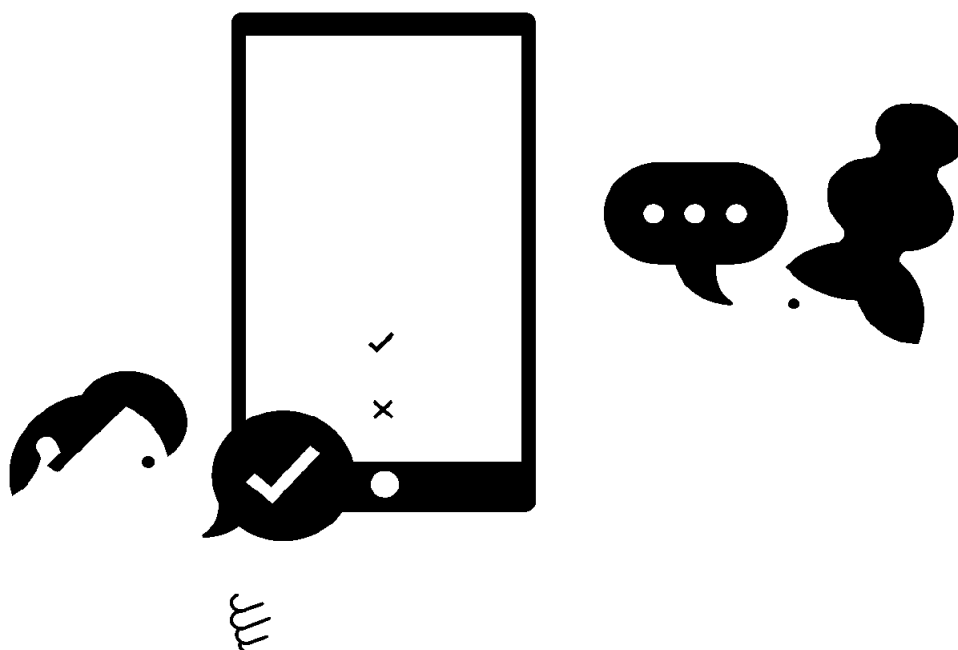
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

Sameiet Bergstien 16

10. mai 2023

Selskapsnummer: 2396





Velkommen til årsmøte i Sameiet Bergstien 16

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

10. mai 2023 kl. 18:00, Bjørnehuset i st. hanshaugenparken .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Vedlikehold: rørfornying og rehabilitering av piper. Planer og finansiering
5. Endring av vedtektene
6. Orienteringssaker fra styret
7. Eventuelt

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bergstien 16



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2396 Sameiet Bergstien 16_heh.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 50 000

Sak 4

Vedlikehold: rørfornyning og rehabilitering av piper. Planer og finansiering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Informasjon fra styret

Forslag til vedtak

Forslag kommer etter 17 april

Sak 5

Endring av vedtektene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

§ 2 BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER:

Forslag til nytt tillegg som kommer i tillegg til eksisterende tekst: Seksjonseiere disponerer fellesareal i form av boder i kjeller, trappeoppgang og loft, disse er tilordnet den enkelte seksjon. Det er seksjonseiers plikt å disponere bodene på en måte som ikke fører til skade på felleseiendommen. Eier er eksempelvis ansvarlig for å sikre fellesområdene mot vannlekkasje. Vanninstallasjoner som vaskemaskin, varmtvannsberedere eller liknende skal sikres ved hjelp av waterguard eller tilsvarende.

§ 13 OM ÅRSMØTET

Forslag til nytt tillegg som kommer i tillegg til eksisterende tekst: Leietakere har møte- og talerett på årsmøtet.

Vedtekter med forslag til endringer markert i rødt ligger vedlagt.

Styrets innstilling

Endring i vedtektene vedtas



Forslag til vedtak

Endring i vedtektene vedtas

Vedlegg

2. 2396 Bergstien 16.pdf

Sak 6

Orienteringssaker fra styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Fibernett

- Oppgradering av Bergstien

- Utleie

Forslag til vedtak

ingen forslag til vedtak

Sak 7

Eventuelt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

ingen forslag - Tas til orientering



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært som følger:

Styret

Leder tom jan 23	Anita Blomberg	Bergstien 16C
Leder fom jan 23	Hedda Haakestad	Bergstien 16C
Styremedlem	Charlotte Margareta Hansson	Bergstien 16C
Styremedlem	Terje Edvardsen	Sogneprest Herlofsensgt 7
Styremedlem	Silje Anine Green	Bergstien 16B
Varamedlem	Ariane E Sapper Sandven	Vesteråsveien 14D

På grunn av flytting for styreleder Anita Blomberg, ble det kalt inn til ekstraordinært styremøte i januar 2023. Her ble styremedlem Hedda Haakestad valgt til leder, og Silje Anine Green og Terje Edvardsen valgt inn som styremedlemmer. Ariane Sapper Sandven ble valgt inn som vara.

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post bergstien-16@styrerommet.no. Se Sameiet Bergstien 16s hjemmeside på <https://vibbo.no/bergstien-16> for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Bergstien 16

Sameiet består av 28 seksjoner.

Sameiet Bergstien 16 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975629961, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 29

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

Sameiet Bergstien 16 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er SLM REVISJON AS.



Styrets arbeid

Styret har i perioden hatt jevnlig styremøter med et intervall mellom 4 uker og 6 uker. Ved akutte saker som innbrudd har styret konsultert hverandre fortløpende. Styremøtene har tatt hånd om løpende saker knyttet til beboere og mindre vedlikeholdsoppgaver, samt noen større saker. Saker i perioden har vært:

Rørfornyning

Det har i perioden vært satt i gang et arbeid for å forberede nødvendig fornying av rørene. At det kunne være behov for en rørfornyning ble først tema i 2021 i vedlikeholdsplanen levert av Soon Takst for Huseiernes landsforbund i 2021, på oppdrag fra styret. Fordi mange rør er fra 1890-tallet, var det viktig å sette i gang en utbedring av eksisterende rør før det blir nødvendig å skifte alle rørene, som er en svært kostbar og inngripende operasjon. Styret har hatt flere firma på befaring i gården, og totalt fire firma har levert tilbud på hele eller deler av rørfornyingen. Etter en helhetsvurdering og etter konsultasjon med en uavhengig fagperson og tredjepart, landet styret på å inngå avtale med TT teknikk. Styret har sikret finansiering primært gjennom refinansiering av lån i Handelsbanken.

Innbrudd og skifte av låser

Det har i perioden vært innbrudd i både kjellerboder ved flere anledninger (november 2022) og i postkasser (januar 2023). Kjellerinnbruddene ble anmeldt til politiet av styret. Styret har foretatt flere tiltak i etterkant, de viktigste har vært skifte av låser og lagt til rette for mer bruk av digitale nøkler via unloc, som sameiet installerte på hoveddører i 2021. Skifte av låser ble gjort umiddelbart etter innbrudd i kjeller, da mye tydet på at innbruddene var gjort av noen med systemnøkkel. Styret besluttet også at hver seksjon i hovedregel kun skal ha 1 fysisk nøkkel hver, og at unloc primært skal benyttes. Leietakere skal dermed kun bruke unloc. Unloc til kjeller og loft måtte derfor installeres, men ble noe forsinket fra låsesmed. Styret beklager praktiske problemer noen leietakere har opplevd i den forbindelse.

Eierskifte og utleie

Det er i perioden blitt solgt flere seksjoner i Bergstien 16, og ytterlige 2 leiligheter har i den forbindelse blitt utleieleiligheter. Det er per april 2023 fremdeles et flertall av huseiere som bor i Bergstien 16 selv, men flertallet er knapt. Det har også vært noen utfordringer knyttet til utstrakt festing og forstyrrelser fra en bestemt leietaker i perioden, som har medført en del ekstraarbeid for styret. Med bakgrunn i disse forholdene og i samråd med jurist ansatt hos forretningsfører besluttet styret å lage et generelt informasjonsskriv om regler for utleie som fra nå av skal gis til alle nye beboere og eiere.

Avtale om fibernet

Styret har i perioden inngått avtale med OBOS om nytt fibernet, som skal gi billigere og bedre internett for beboerne. Det nye nettet skal etableres i løpet av 2023, sannsynligvis før 1 oktober. Overgangen til fiber betyr 1000 megabits for 209 kr pr/md pr enhet.



Andre saker i perioden har vært:

- Et elektrikerfirma har utført kontroll på el. anlegg. Det ble avdekket flere forbedringspunkt, blant annet ble det avdekket en jordingsfeil. Denne hadde trolig sammenheng med en defekt varmekabel varmekabel i takrenne tilknyttet loftsleilighet i C, seksjon 27. Varmekabelen er derfor utbedret i perioden. Egenandelen tilfalt gårdens fellesforsikring. Styret vil ellers følge opp rapporten på el-anlegget i kommende periode.
- Pipeløp: Det er gjennomført rutinekontroll fra Oslo brann- og redningsetat OBRE der det ble funnet flere avvik. Sannsynligvis er det behov for rehabilitering av samtlige pipeløp i sameiet. Styret har per 27.04.23 ikke fått fullstendig rapport, men er har innhentet informasjon til fire firma vi vil be om å gi pris på jobben.
- Et av pipeløpene har en vifte installert for å bedre trekk. Et vibrasjonsdempende teppe var del av denne installasjonen, men har vært gammelt og forårsaket støy. Styreenheten til viften lokalisert i bod i b-oppgangen har også vært defekt. Styreenheten og teppe er derfor skiftet ut.
- Styret vedtok i mars 2023 å øke husleie for å dekke inn økte finanskostnader og økning i faste utgifter

Det er i tillegg avholdt to dugnader og et ekstraordinært digitalt årsmøte.

Fremtidige planer

I løpet av de neste 2-5 årene er det aktuelt å starte en fasaderehabilitering. Styret sonderer mulighetene for å gjøre dette sammen med nabobygård i Waldemar Thranes gate, og mulighetene for å få deler av utgiftene dekket av kommunen. Dette i tråd med vedlikeholdsplanen fra 2021.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet, på kr 508 738, og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. **Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr kr 790 433.**

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 153 000 til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bergstien 16.

Lån

Sameiet Bergstien 16 har tre lån i Handelsbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på endringer i felleskostnadene. Endringene består i:

10 % økning av felleskostnadene fra 1. april 2023.

20 % økning av innkreving på lån 8397.71.77009, for å dekke økte rentekostnader

4 % økning av innkreving på lån 8397.71.45883, for å dekke økte rentekostnader

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Bergstien 16

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Bergstien 16 som viser et overskudd på NOK 508 738. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm
Vedlegg 1
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: firmapost@slm-revisjon.no
11 av 30
Nettside: www.slm-revisjon.no

Årsrapport 2396 Sameiet Bergstien 16 - h21.pdf

PrimeGlobal
An Association of
Independent Accounting Firms

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

SIGNICAT



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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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, 14. april 2023
SLM Revisjon AS

John Harald Hansen
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



SAMEIET BERGSTIEN 16
ORG.NR. 975 629 961, KUNDENR. 2396

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 421 224	1 402 341	1 456 000	1 458 000
Andre inntekter	3	43 250	157 225	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 464 474	1 559 566	1 456 000	1 458 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-10 625	-4 588	-4 700	-12 000
Forretningsførerhonorar		-72 110	-64 623	-71 000	-76 000
Konsulenthonorar	7	-9 328	-18 044	-10 000	-10 000
Kontingenter		-1 890	0	0	0
Drift og vedlikehold	8	-88 875	-423 613	-300 574	-153 000
Forsikringer		-160 189	-168 538	-151 000	-166 000
Kommunale avgifter	9	-244 616	-235 662	-242 000	-277 500
Energi/fyring		-28 994	-24 062	-20 000	-35 000
TV-anlegg/bredbånd		-100 474	-97 047	-100 000	-100 000
Andre driftskostnader	10	-100 708	-105 006	-119 000	-110 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-874 858	-1 198 232	-1 075 324	-996 550
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		589 616	361 334	380 676	461 450
DRIFTSRESULTAT		589 616	361 334	380 676	461 450
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 349	40 475	0	0
Finanskostnader	12	-101 227	-91 428	-75 000	-109 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-80 878	-50 953	-75 000	-109 000
ÅRSRESULTAT		508 738	310 380	305 676	352 450
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	282 368		
Til annen egenkapital		508 738	0		



BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		111	13 185
Kundefordringer		0	1 000
Forskuddsbetalte kostnader		112 358	110 562
Andre kortsiktige fordringer	13	4 736	5 433
Driftskonto OBOS-banken		709 169	554 126
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20	20
SUM OMLØPSMIDLER		826 393	684 326
<hr/>			
SUM EIENDELER		826 393	684 326
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14, 15	-1 305 616	-1 814 353
SUM EGENKAPITAL		-1 305 616	-1 814 353
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	2 096 049	2 419 596
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 096 049	2 419 596
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 281	25 178
Leverandørgjeld		3 025	22 129
Påløpte renter		654	458
Annen kortsiktig gjeld		0	31 319
SUM KORTSIKTIG GJELD		35 960	79 084
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		826 393	684 326
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			

Oslo, 04.04.2023

Styret i Sameiet Bergstien 16

Hedda
Haakestad/s/

Terje Edvardsen/s/

Silje Anine
Green/s/Charlotte Margareta
Hansson/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 048 212
Lån HABA03	228 060
Lån HABA02	41 760
Reg.IN light lån HABA01	4 040
Lånekostnad HABA01	141 738
Avregning lån	-42 586
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 421 224

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Dugnadsinnbetaling	12 000
Erstatning fra Sebra forvaltning	31 250
SUM ANDRE INNTEKTER	43 250

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 578
SUM KONSULENTHONORAR	-9 328

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-29 361
Drift/vedlikehold VVS	-22 473
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 571
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 470
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-88 875

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-129 264
Feieavgift	-5 130
Renovasjonsavgift	-110 222
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-244 616

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 609
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 863
Renhold ved firmaer	-80 369
Andre fremmede tjenester	-8 948
Andre kontorkostnader	-270
Bank- og kortgebyr	-2 649
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 708

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 160
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	960
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 229
SUM FINANSINTEKTER	20 349

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-46 499
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-25 546
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-29 182
SUM FINANSKOSTNADER	-101 227

NOTE: 13**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	1 416
Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	3 320
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 736

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-1 306 616
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2022	0
Reduksjon EK fra IN	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-1 306 616

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken - HABA02

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-600 000	
Nedbetalt tidligere	30 839	
Nedbetalt i år	20 663	
		-548 498

Handelsbanken - HABA03

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,70 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2010	-2 300 000	
Nedbetalt tidligere	1 548 159	
Nedbetalt i år	203 605	
		-548 236

Handelsbanken - HABA01

Renter 31.12: 5,70%. Løpetid 10 år

Opprinnelig 2021	-1 174 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	75 406	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	99 279	
Nedbetalt tidligere, IN	0	
Nedbetalt i år, IN	0	
		-999 315

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-2 096 049**

Lånet er et annuitetslån

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88746577. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



VEDTEKTER

FOR SAMEIET BERGSTIEN 16

vedtatt på sameiermøte 25 april 2005

i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

Endret i ekstraordinært sameiermøte 2/12-2014

Endret i ordinært sameiermøteårs møte 22/4-2015 (§ 22 og § 23)

Endret i ekstraordinært sameiermøte 09/2-2017 (§ 4)

Endret på ordinært årsmøte 24/4-2018

Sist endret på ordinært årsmøte 21/4-2021

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er *Sameiet Bergstien 16* (heretter sameiet). Sameiet består av 28 boligseksjoner (leiligheter) oppført på eiendommen Bergstien 16, gnr. 217, bnr. 29, Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierene fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen.

§ 2 BRUKSENHETEN OG FELLESAREALER

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Utvetydige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner av vesentlig betydning skal meldes til styret.

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

Seksjonseiere disponerer fellesareal i form av boder i kjeller, trappeoppgang og loft, disse er tilordnet den enkelte seksjon. Det er seksjonseiers plikt å disponere bodene på en måte som ikke fører til skade på felleseiendommen. Eier er eksempelvis ansvarlig for å sikre fellesområdene mot vannlekkasje. Vanninstallasjoner som vaskemaskin, varmtvannsberedere eller liknende skal sikres ved hjelp av waterguard eller tilsvarende.

§ 3 SAMEIETS RÅDERETT

Seksjonseieren har rett til salg, pantsettelse og bortleie av sin seksjon. Ved salg og bortleie av seksjonen må styrets skriftlige godkjenning foreligge. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn. Saklig grunn til nektelse er blant annet overdragelse av



boligseksjon til andre enn fysiske personer. Ved bortleie plikter seksjonseieren å gjøre leieren kjent med bestemmelsene i nærværende vedtekter og husordensregler.

Seksjonene skal kun benyttes til beboelse og kan ikke brukes i ervervsmessig eller yrkesmessig virksomhet eller på annen måte som medfører unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Seksjonseierene har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierene etter størrelsen på sameiebrøkene. De andre seksjonseierene har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til Folketrygdens grunnbeløp (G) på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført.

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

1 Oppførte balkonger etter 2016

Seksjonseier med bruksrett til balkongen bekoster fremtidig vedlikehold, samt kostnader knyttet til installasjonen.

§ 5 VEDLIKEHOLD

1. Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

2. Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger, inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Det



vises til husordensregler, samt den generelle vedlikeholdsplikten som påhviler den enkelte seksjon.

3. Vedlikehold/utskifting av dører og vinduer

Dører inn til den enkelte seksjon (inngangsdør til den enkelte leilighet samt terrassedører) samt vinduer (ikke i trappeoppgangene og fellesareal) er den enkelte seksjonseiers ansvar. Seksjonseier må imidlertid innhente tillatelse fra styret før dører/vinduer skiftes ut.

4. Vedlikehold av Balkonger og terrasser

Bygningsmessig vedlikehold knyttet til balkonger og terrasser er sameiets ansvar. Se her imidlertid også ordensreglene. Siden ikke alle seksjonseiere har balkong/terrasse knyttes det særskilte bestemmelser til vedlikehold av disse og kostnader knyttet til dette vedlikeholdet.

Seksjonseieren plikter å fjerne is, sne, vann, løv mm. fra balkongene, terrassene som ligger til vedkommendes seksjon, og vil bli holdt ansvarlig for skader som følge av brudd på disse plikter. Det må påsees at slukene aldri blir tette. På takterrassene må varmekabler alltid benyttes ved minusgrader.

Utgifter til bygningsmessige utbedringer ved lekkasjer som følge av utett balkong/terrassegulv, sluk el. skal fordeles mellom sameiet og seksjonseieren med en halvpart på hver. Dette under forutsetning av at den aktuelle seksjonseier ikke har opptrådt uaktsomt. For øvrig har den enkelte seksjonseier for egen regning ansvaret for det innvendige vedlikehold av terrassen/balkongen som ligger til vedkommendes seksjon.

Styret skal umiddelbart orienteres skriftlig dersom problemer oppstår i forbindelse med terrassene/balkongene.

5. Inspeksjon mv.

Styret har rett til når som helst å kontrollere seksjonene og pålegge seksjonseieren å rette mangler som det finner kan være til skade for eller forringe eiendommens verdi.

Unnlater seksjonseieren å foreta det vedlikehold som styret finner nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommene seksjonseiers regning. Se også §§ 17 og 18.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering



§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og ett varamedlem. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år slik at halve styret er på valg hvert år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8 STYRETS OPPGAVER

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiemøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierene og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiet navn. Styret kan gi prokura.

§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholder styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene og settes inn i styreprotokoll.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Ekstraordinært årsmøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

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



Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene, må vedtas med minst to tredels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseierenes seksjonseierens felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Leietakere har møte- og talerett på årsmøtet.

§ 11 SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om;

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierenes seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og

som går ut

over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierene på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

§ 13 OM ÅRSMØTET

I seksjonseier som bare inneholder boligseksjoner har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten



anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

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

§ 14 REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært årsmøte.

§ 15 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 17 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 3, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet for avgjørelse.

§ 19 ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRE

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

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16 juni 2017.

§ 22 VEDLIKEHOLDSFOND

Det avsettes inntil 80 % av likviditetsmessig overskudd hvert år inntil sameiet har bygd opp et fond på 5.000.000,- kroner, såfremt den likviditetsmessige situasjonen tillater dette. Fondsavsetningene skal kun brukes til vedlikeholds- og oppgraderingsformål iht. de elementer som inngår i vedlikeholdshjulet, og kan kun disponeres i samsvar med flertallsvedtak på ordinært eller ekstraordinært årsmøte.



Når det brukes midler fra fondet skal det igjen avsettes inntil 80 % av likviditetsmessig overskudd årlig inntil fondet igjen er på 5.000.000,- kroner. Det er styrets ansvar før hvert årsmøte å foreslå andel av likviditetsmessig overskudd avsatt, hvor sameiets likviditetssituasjon redegjøres for.

§ 23 FORSIKRINGSDEKNING VED BYGNINGSMESSIGE SKADER

Bygningsmessige skader som oppstår på alt fellesareal (utenfor leilighetens entredør) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Sameiet dekker eventuell egenandel.

Skyldes skaden uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand har sameiet rett til å kreve egenandelen og andre direkte utlegg som følge av skaden dekket av seksjonseier. Dette gjelder også om seksjonseieren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.

Bygningsmessige skader som oppstår på leilighetens boareal (innenfor leilighetens entredør inkl. leilighetens terrasse) dekkes av sameiet eller deres forsikringsselskap. Beboeren dekker eventuell egenandel. Skyldes skaden manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet fra seksjonseier eller dennes husstand gjelder reglene i foregående punkt. Dette gjelder også om beboeren har fremleiet sin bolig og skaden skyldes fremleietakeren.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 10.05.23

Selskapsnummer: 2396 **Selskapsnavn:** Sameiet Bergstien 16

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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