



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 920 438 806  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 22.06.2023



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 754 021	1 347 330
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 754 021</b>	<b>1 347 330</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		2 331 540	1 178 727
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 382 885</b>	<b>1 228 272</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-628 865</b>	<b>119 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		744	2 368
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>744</b>	<b>2 368</b>
Annen finanskostnad			355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>744</b>	<b>2 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-628 121	121 071
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			23 502
Andre fordringer		300 329	217 486
Sum fordringer		300 329	240 988
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		458 419	1 124 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 419	1 124 560
Sum omløpsmidler		758 748	1 365 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>758 748</b>	<b>1 365 547</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		539 320	1 167 441
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>539 320</b>	<b>1 167 441</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>539 320</b>	<b>1 167 441</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		191 050	75 340
Annen kortsiktig gjeld		28 378	122 766
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>219 428</b>	<b>198 106</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>219 428</b>	<b>198 106</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>758 748</b>	<b>1 365 547</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 542656

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 920 438 806  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Ragnhild Enger  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.03.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 29.06.2022



Organisasjonsnr: 920 438 806  
EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 754 021	1 347 330
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 754 021</b>	<b>1 347 330</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		51 345	49 545
Annen driftskostnad		2 331 540	1 178 727
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 382 885</b>	<b>1 228 272</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-628 865</b>	<b>119 058</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		744	2 368
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>744</b>	<b>2 368</b>
Annen finanskostnad			355
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>355</b>
<b>Netto finans</b>		<b>744</b>	<b>2 013</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-628 121	121 071
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>



Organisasjonsnr: 920 438 806  
EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			23 502
Andre fordringer		300 329	217 486
Sum fordringer		300 329	240 988
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		458 419	1 124 560
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		458 419	1 124 560
Sum omløpsmidler		758 748	1 365 547
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>758 748</b>	<b>1 365 547</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		539 320	1 167 441
Sum opptjent egenkapital		539 320	1 167 441



Sum egenkapital	539 320	1 167 441
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	191 050	75 340
Annen kortsiktig gjeld	28 378	122 766
Sum kortsiktig gjeld	219 428	198 106
Sum gjeld	219 428	198 106
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	758 748	1 365 547



Organisasjonsnr: 920 438 806  
EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

**Antall aksjer og aksjeeiere**

**Note**

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

**Note**

5

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





# Årsmøte 2022

Eierseksjonssameie Wendts Hage

Digitalt årsmøte avholdes 2022

Selskapsnummer: 7853





## Velkommen til årsmøte i Eierseksjonssameie Wendts Hage

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

### Digital avstemning:

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7853>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring i vedtekter
6. Endring i husordensregler
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Eierseksjonssameie Wendts Hage**



Sak 1

## Godkjenning av møteinnkallingen

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

## Valg av protokollvitner

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

### **Forslag til vedtak**

Marianne Mikkelsen og Trond Pedersen er valgt.

Sak 3

## Årsrapport og årsregnskap

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. 7853 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

## Fastsettelse av honorarer

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

Sak 5

## Endring i vedtekter

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Styret har gjennom de siste måneder gjennomgått vedtekter. For å gjøre disse mest mulig relevante og gjeldende så ønsker vi å gjøre noe endringer.

Endringene er markert i grønt.

Se vedlegg.

### Styrets innstilling

Styret mener endringene bør godkjennes.

### Forslag til vedtak

Reviderte vedtekter godkjennes.

### Vedlegg

2. 7853 - Vedtekter.pdf

Sak 6

## Endring i husordensregler

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Styret har gjennom de siste måneder gjennomgått husordensreglene. For å gjøre disse mest mulig relevante og gjeldende så ønsker vi å gjøre noe endringer.



Endringene er markert i grønt.

Se vedlegg.

### **Styrets innstilling**

Styret mener endringene bør godkjennes.

### **Forslag til vedtak**

Reviderte husordensregler godkjennes.

### **Vedlegg**

3. 7853 - husordensregler.pdf

Sak 7

## **Valg av tillitsvalgte**

Michelle Donna Browne velges bare for **ett år**.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Knut Lorentzen
- Marianne Mikkelsen
- Michelle Donna Browne



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørn Henning Lagset	Rådmann Paulsens Gate 32
Styremedlem	Knut Lorentzen	Rådmann Paulsens Gate 26
Styremedlem	Marianne Mikkelsen	Rådmann Paulsens Gate 32
Styremedlem	Elahe Nader	Rådmann Paulsens Gate 26
Styremedlem	Trond Pedersen	Rådmann Paulsens Gate 32
Varamedlem	Frode Thoren	Rådmann Paulsens Gate 32

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Eierseksjonssameie Wendts Hage

Sameiet består av 54 seksjoner.

Eierseksjonssameie Wendts Hage er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 920438806, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Rådmann Paulsens Gate 24  
Rådmann Paulsens Gate 26  
Rådmann Paulsens Gate 28  
Rådmann Paulsens Gate 30  
Rådmann Paulsens Gate 32

Gårds- og bruksnummer:

101      126

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

Eierseksjonssameie Wendts Hage har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Styrearbeid i 2021/2022:

Det er avholdt åtte styremøter i 2021 inkludert det konstituerende møtet i forbindelse med årsmøtet. I tillegg er det avholdt fire styremøter i 2022. Det er også avholdt arbeidsmøte i forbindelse med endringer av husordensregler og vedtekter.

Vi velger igjen elektronisk årsmøte. Årsmøte er satt opp til 17. mars 2022 og påfølgende uke.

### Hovedsaker for styret i 2021

Ettårs-befaring fellesarealer: Styret har fulgt opp punkter gjenstående fra ettårs-befaringer. Sykkelparkering er nå bygget om og gjort mer praktisk. Thon har tettet vanninntrenging flere ganger, og sameiet følger opp fortsatt for å se til at kjeller/garasjeanlegg/boder nå er tette. Vanninntrenging i ventilasjonsrom ble tettet. Det har blitt rettet feil på sensorer i gangene, så disse skal nå fungere som tiltenkt. Gjenstående er gjesteparkeringsplasser som blir avklart etter møte med Thon.

#### Parkering:

Avtalen med P-service ser ut til å fungere greit med tanke på gjesteplassene i gårdsrommet. Det har ellers vært mye problemer med parkering på Sentralplassen (som i utgangspunktet ikke er vårt ansvar) og foran oppgangene og brannoppstillingsplassene.

Flere beboere har vært pådrivere når det gjelder Sentralplassen, og etter hvert medførte det at Thon ved Time Park har skiltet og igangsatt kontroll av parkering på Sentralplassen, siden kommunen fortsatt ikke har overtatt denne.

#### Avtaler med leverandører:

Vi har gått gjennom alle avtaler og justert noen. Avtalen med vaktmester er gjennomgått og justert. Styret vurderer fortløpende om noen avtaler skal endres.

#### Beplanting:

Styret ønsket å få endret litt på beplantingen i gårdsrommet. Dette ble gjort i samråd med gartner som kom med sine innspill. Gartner har også luket sedumdekket på takene, da dette ikke var gjort tidligere slik det står i vedlikeholdsplanen.

#### Heiser:

Det har vært utfordringer med heisene i sameiet siden starten. Etter heiskontroll gjennomført i desember, fant heiskontrollen en del avvik på heisene. Det mest alvorlige var heisen i Rådmann Paulsens gate 26, der heisen måtte stenges. Dette er nå stilt til Thon / Thyssen som reklamasjon.

#### Vedlikehold:

Det ble gjennomført maling av alle tre-kledde fasader etter at dette ble vedtatt på forrige årsmøte. Arbeidene gikk som planlagt, og innenfor planlagt budsjett.



Det ble gjennomført tetting inn til boder ved parkeringsplass 34 til 39. Det har også blitt montert fending inn til gårdsrommet, utført av Best totalentreprenør.

Det har blitt gjennomført årlige årskontroller. Rørtema fikk endelig gjennomført servicekontroll av sprinkleranlegget, slik at sikkerheten i sameiet er ivaretatt.

Leietakere i sameiet:

Styret ønsker å få kontroll på alle leietakere i sameiet, og jobber kontinuerlig med dette.

Økonomi:

Årsregnskapet viser et stort negativt resultat fra 2021, men dette er ventet med de store vedlikeholdsarbeidene som ble utført. Sameiet har fortsatt god økonomi men med økte energikostnader fremover så følger vi med på situasjonen og kommer å strebe for at sameiets økonomiske situasjon holder seg god. St



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 754 021.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturering for nøkler og skilt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 382 885.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 628 865 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 539 320.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 355 000 til normalt vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Med dagens prisnivå og kompensasjonsordning er det vanskelig å fastslå energikostnader for 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eierseksjonssameie Wendts Hage.



**Lån**

Eierseksjonssameie Wendts Hage har ikke lån.

**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 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Wendts Hage

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Wendts Hage.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

### 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: AQ3IU-7VD52-G5-4MX-MOKN7-1527C-65Z0H



# 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."

## Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-18 12:00:22 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AQ3IU-7VD52-G5-4MX-MOKN7-1527C-65ZQH

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).

Vedlegg 1

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

13 av 49 7/25 - Årsrapport 2021.pdf



## EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE ORG.NR. 920 438 806, KUNDENR. 7853

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 747 089	1 344 140	1 783 000	1 776 000
Ladepunkt		4 832	0	0	0
Andre inntekter	3	2 100	3 190	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 754 021</b>	<b>1 347 330</b>	<b>1 783 000</b>	<b>1 776 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-6 345	-4 545	-6 345	-6 345
Styrehonorar	5	-45 000	-45 000	-45 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-9 379	-8 169	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-92 855	-90 283	-93 000	-96 569
Konsulenthonorar	7	-14 055	-8 914	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-961 688	-454 020	-327 000	-355 000
Forsikringer		-151 364	-150 100	-150 000	-157 500
Kommunale avgifter	9	-626 613	-513 058	-600 000	-510 000
Energi/fyring	10	-84 771	489 494	-35 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-214 996	-211 403	-215 000	-223 600
Andre driftskostnader	11	-175 820	-232 275	-257 200	-264 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 382 885</b>	<b>-1 228 272</b>	<b>-1 742 545</b>	<b>-1 732 814</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-628 865</b>	<b>119 058</b>	<b>40 455</b>	<b>43 186</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	744	2 368	0	0
Finanskostnader		0	-355	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>744</b>	<b>2 013</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-628 121</b>	<b>121 071</b>	<b>40 455</b>	<b>43 186</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	121 071		
Fra opptjent egenkapital		-628 121	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	165
Kundefordringer		0	23 502
Forskuddsbetalte kostnader		222 584	217 321
Energiavregning	13	77 744	0
Driftskonto OBOS-banken		114 467	781 352
Sparekonto OBOS-banken		343 952	343 208
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>758 748</b>	<b>1 365 547</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>758 748</b>	<b>1 365 547</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		539 320	1 167 441
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>539 320</b>	<b>1 167 441</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 343	36 287
Leverandørgjeld		191 050	75 340
Energiavregning	13	0	80 424
Annen kortsiktig gjeld	14	35	6 055
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>219 428</b>	<b>198 106</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>758 748</b>	<b>1 365 547</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 15.02.2022  
Styret i Eierseksjonssameiet Wendts Hage

Bjørn Henning Lagset/s/

Knut Lorentzen/s/

Marianne Mikkelsen/s/

Elahe Nader/s/

Trond Pedersen/s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader brøk	1 247 469
TV/bredbånd	213 588
Felleskostnader likedelt	155 448
Garasje	77 400
Felleskostnader brøk	44 040
Felleskostnader likedelt	9 144
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 747 089</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 500
Skilt	600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>2 100</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-6 345
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-6 345</b>

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 2020/2021, og er på kr 45 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 099, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 379.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-3 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 305
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-14 055</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-680 530
Drift/vedlikehold VVS	-25 640
Drift/vedlikehold elektro	-12 750
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 000
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 024
Drift/vedlikehold brannsikring	-59 755
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-40 361
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-37 629
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-961 688</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-189 623
Renovasjonsavgift	-109 359
Kommunale avgifter	-327 631
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-626 613</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-71 522
Fjernvarme	-13 250
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-84 771</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-1 450
Vaktmestertjenester	-163 295
Andre fremmede tjenester	-231
Kontor- og datarekvisita	-851



Trykksaker	-883
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 099
Andre kontorkostnader	-312
Porto	-1 513
Bank- og kortgebyr	-3 187
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-175 820</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	744
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>744</b>

**NOTE: 13****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-646 680
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-646 680</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	1 425
Strøm	722 999
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>724 424</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>77 744</b>
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-35</b>



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Vaktmester**

Leverandør av vaktmestertjenester er Bygårdsservice AS.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler/ skilt kan bestilles hos styret..

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6644544. 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](mailto: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.

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET WENDTS HAGE

### § 1

#### Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Wendts Hage (heretter kalt Sameiet) [REDACTED]. Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 101 bnr. 126 i Lørenskog kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 51 boligseksjoner (heretter kalt Boligseksjonene eller Boligdelen) og [REDACTED] næringsseksjoner (heretter kalt Næringsseksjonene eller Næringsdelen) i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 5.7.2017. Sameiets adresse er Rådmann Paulsens gate 24-32.

### § 2

#### Organisering av Sameiet og råderett

Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtektene samt generelle husordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- bod
- parkeringsplasser
- private uteareal

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Fellesarealer benyttes til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se for øvrig § 19.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammene som fremgår av denne paragrafen, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for sameiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

#### **Ny enerett til bruk av fellesarealer**

Iht. eierseksjonsloven § 26. 6 ledd har boligseksjon 1-51 varig enerett til bruk av de arealer som beskrevet i vedtektenes § 3.2. Næringsseksjon 52-54 har varig enerett til bruk av de arealer som beskrevet i vedtektenes § 3.1. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen.

### § 3

#### Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer sameieren har enerett til å bruke. Styret skal se til at alle felleskostnader blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte sameierne, for deres andel av Sameiets felles forpliktelser.



Styret fastsetter størrelsen på de a-konto beløpene som den enkelte sameieren av Boligseksjonene skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra Boligseksjonene fastsettes hvert år.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier etter sin sameierbrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.7 nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet får utarbeidet årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte sameier av Boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste a-konto betaling fra den enkelte sameier.

### 3.1. Eierne av næringsseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
- Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.
- Næringsdelen betaler et beløp kr [redacted] til dekning av del av vedlikeholdskostnader for fellesareal næringsdelen benytter for tilgang til trafo, avfallsrom og andre tekniske rom i boligdelen. Beløpet reguleres årlig tilsvarende endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, med basis i indeksen for den måned sameiet ble opprettet av med Thon.

### 3.2. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder bod-arealer, alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeopp ganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappopp ganger [redacted] i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelens fellesarealer.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av takterrasser i 7. etasje i hus G og hus H samt gårdsrom
- Kostnader tilknyttet utgifter forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.

### 3.3. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom sameierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader, herunder kostnader til telefon, kontordata, trykksaker, porto, bank-/kortgebyr, møtevirksomhet, kurs, gaver og andre fremmede tjenester.
- Honorar til tillitsvalgte.



3.4. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle sameierne:

- Generell skadedyrbekjempelse
- Kommunale avgifter
- Byggforsikring
- Utvendig drift og vedlikehold av utendørsarealer utover takterrasser i 7. etasje i hus G og hus H samt gårdsrom omtalt i 3.2.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1, 3.2, og 3.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruksjonelt vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet.

3.5 Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til faktisk forbruk:

- Varmtvann
- Fjernvarme

Boligseksjonene betaler forskuddsvis et månedlig a-konto beløp som fastsettes av [redacted] for varmtvann og fyring, og avregnes årlig. Næringsseksjonene faktureres månedlig i henhold til undermåler fra veksler til måler for boligdelen.

3.5 Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet parkeringskjeller:

Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de Boligseksjonene som til enhver tid besitter bruksretten for eller eierskap til disse plassene, med lik del på hver parkeringsplass. Det skal betales et månedlig a-konto beløp [redacted], som fastsettes av styret.

3.6 Annen fordeling

Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

3.7 Sameiets panterett

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

3.8 Seksjonseiers ansvar utad

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

## § 4 Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsdel.

Den enkelte seksjonseier er selv økonomisk ansvarlig for innvendig vedlikehold. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, [redacted] og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.



Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting, men ikke utskifting av vinduer og ytterdører. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand. [REDACTED]

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

## § 5

### Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon (og leietaker) av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering.

## § 6

### Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2- 4 medlemmer med evt. varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende Sameiemøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år.

## § 7

### Styrets kompetanse

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

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret dersom ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.



I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.



## **§ 8** **Årsmøtet**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

- (1) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.
- (2) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.
- (3) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- (4) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.
- (5) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.
- (6) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.
- (7) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes § 8 (2).

## **§ 9** **Saker som skal behandles på ordinært årsmøte**

- (1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.
- (2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
  - behandle styrets årsrapport
  - behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
  - velge styremedlemmer
  - behandle vederlag til styret
- (3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.
- (4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



**§ 10**  
**Møteledelse og avstemning**

- 1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.
- (2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.
- (3) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (4) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
  - ) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - a) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - b) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - c) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - d) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
  - b) endring av vedtektene
- (5) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.
- (6) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.
- (7) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- (8) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
  - a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
  - b) oppløsning av sameiet



- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere

## **§ 11**

### **Om årsmøtet**

- (1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.
- (2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.
- (3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## **§ 12**

### **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

## **§ 13**

### **Mislighold**

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

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

## **§ 14**

### **Fravikelse**

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## **§ 15**

### **Erstatning**

Dette pkt. 15 gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt



og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

## § 16

### Bygningsmessige arbeider og installasjoner

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Seksjonseiere med terrasser på plan 2 skal gi fri adkomst for periodisk stell av eventuelle felles hekkebeplantning mellom terrassene og mellom terrassene og fellesareal.

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

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beising i andre farger, montering av markiser, utvendige persiennner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret. Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

Eier av næringsseksjonen har rett til å sette opp reklame- og opplysningskilt for egen eller leiers virksomhet på fasader og innvendige vegger. Disse kan settes på Sameiets vegg over 1. etasje nivå. Eier av næringsseksjonen er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonen har fri adgang til innvendige bygningsmessige endringer og installasjoner på tak, idet slike endringer er unntatt fra behandling i sameiets styre og årsmøte.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

## § 17

### Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

## § 18

### Habilitetsregler for årsmøtet og styret

#### **Inhabilitet vedr. Styremøte**

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

#### **Inhabilitet vedr. Årsmøtet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
- et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er



- vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

### **§ 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og p-plasser i parkeringskjeller**

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder boder og det felles uteareal samt de deler av utearealet som enkelte seksjonseiere har eksklusiv bruksrett til. P-plassene ute, grøntarealer og gårdsrom forbeholdes er forbeholdt Boligseksjonene. Næringsseksjonen har fortrinnsrett til fri bruk av alle utomhusarealer ved forretningsinngangene innenfor rammen av sine salgsaktiviteter. Dette må skje på en slik måte at adgangen til boligseksjonene ikke hindres.

Sameiet har i alt [redacted] i byggenes kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal med eksklusiv bruksrett for enkelte seksjonseiere tilhørende Boligseksjonene i henhold til fordelingsliste. Bruksrett til parkeringsplass er knyttet til nærmere anvist plass. Ved særlig grunn kan ny plass anvises.

Parkeringsplassene som enkelte boligseksjonseiere har eksklusiv bruksrett til, kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte boligseksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av bruksrett til p- plass er ikke tillatt før boligseksjonseierne har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre. [redacted]

Bruksrett til disse parkeringsplassene kan ikke selges ut av Sameiet. Eventuell avhendelse av bruksrett til parkeringsplass kan bare skje internt i Sameiet mellom seksjonseierne. Slik avhendelse er ikke gyldig før boligseksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører.

Nærværende bestemmelse om bruksrett til parkeringsplass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehaverne. Det vises for øvrig til § 17.

For sameiets p-plasser [redacted] [redacted] til seksjonene gjelder følgende bestemmelser:

- (1) Parkeringsplass kan bare selges til andre seksjonseiere i sameiet. Seksjonseier må sørge for reseksjonering.

[redacted] etter godkjenning fra styret. Godkjenning kan bare nektes hvis det foreligger en saklig grunn.

- (3) Sameiet har 3 stk gjesteparkeringsplasser i gårdsrom, og x stk gjesteparkeringsplasser i p-hus ved Triaden. Disse kan benyttes av seksjonseierne i sameiet etter gjeldende parkeringsreglement.

### **§ 20 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

- (1) [redacted]



(2) Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

■ Kostnader til etablering av ■, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier ■. Strøm betales etter målt forbruk ■



**§ 21 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

**§ 22**

**Forholdet til lov om eierseksjoner**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65.



## HUSORDENSREGLER WENDTS HAGE

### 1. Generelt

**1.1** Formålet med husordensreglene er å legge til rette for et hyggelig bomiljø, samt ta vare på sameiets materielle verdier og dets utemiljø. Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet.

### 2. Overdragelse og utleie av leilighet

**2.1** Enhver ny eier eller leietaker skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører (OBOS) innen en uke før innflytting.

**2.2** Beboere og seksjonsbrukere plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for eventuelle leietagere, og at disse blir overholdt av leietager og andre som gis adgang til leiligheten. For eventuelle overtredelser foretatt av leietager, svarer seksjonseier som om overtredelsen var hans egen.

### 3. Bruk av boligen

**3.1** Beboere skal sørge for at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.

**3.2** Beboere skal sørge for at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse. [REDACTED]

**3.3** Beboere skal opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann. Enhver beboer plikter å sette seg inn i rutineene for brannalarm, samt kjenne til prosedyren for brannknapp ved falske brannalarmer. [REDACTED]

**3.4** Beboere skal umiddelbart melde ifra til styret dersom det oppdages veggdyr, skjeggkre og lignende i boligen. Se punkt 3.8.

**3.5** Balkongen skal ikke benyttes som lagringsplass av søppel, møbler eller lignende.

**3.6** Beboere skal ikke banke tepper, riste tøy eller lignende fra balkong. Ei heller måke snø og is over balkong.

**3.7** Ristene på balkongen må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen.



**3.8** Skadesaker må meldes til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygget kan være skadet. Beboere skal begrense skaden,



for eksempel ved å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

#### 4. Bruk av fellesarealer

- 4.1** For å bidra til trivsel i fellesarealene, plikter alle beboere å benytte sameiets fellesarealer på en aktsom måte, samt holde fellesarealer inne og ute ryddige.
- 4.2** Felles uterom, trappeoppgang, korridorer og garasje skal [redacted] [redacted] ikke optas med gjenstander (for eksempel: søppel, barnevogn, sko, sykler, akebrett, etc.).
- 4.3** Rømningsveier skal ikke sperres, heller ikke midlertidig.
- 4.4** [redacted].
- 4.5** Det er forbudt å røyke i bygningens innendørs fellesarealer. [redacted]
- 4.6** Søppel skal kastes i henviste [redacted] Dersom [redacted] er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel hygienisk inntil [redacted] tømmes. [redacted] [redacted] Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboer å frakte vekk selv. Man skal ikke sette fra seg søppel eller annet avfall på fellesarealene.
- 4.7** Forurensning av fellesområdene er strengt forbudt. Det er ikke tillatt med mating av fugler og dyr på sameiets eiendom.
- 4.8** All skade som påføres felles eiendom må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av utenforstående skal den erstattes av den som eventuelt har gitt vedkomne adgang på området. Det skal vises varsomhet ved flytting. Heisdører må ikke tvinges til å stå åpne. Dette kan føre til heisstopp. Kostnad for reparasjon vil da faktureres seksjonseier. Det samme gjelder for utgangsdører. Skader som er forvoldt på fellesarealer under flytting, må erstattes av eier. NB! Vær varsom angående sprinkelanlegget i fellesarealet.
- 4.9** Utgangsdører, dør mellom garasje og innvendig fellesareal og garasjeport skal holdes låst hele døgnet. Ukjente personer må under ingen omstendigheter slippes inn i fellesarealer.
- 4.10** Vedlikehold/opprustning av fellesarealer er en felles forpliktelse og styret organiserer derfor dugnader etter behov.
- 4.11** Rømningsveier (trapper) skal ikke utnyttes til lek eller opphold.



**4.12** Av sikkerhetsmessige hensyn bør ballspill skje på egnede lekeplasser [redacted]

[redacted] ikke i gårdsrommet. [redacted]

**4.13** Oppdager man mangler, skal disse umiddelbart meldes ifra til styret.



## 5. Hensyn til naboer

- 5.1** Den enkelte beboer plikter å sørge for ro mellom kl. 23:00 til kl. 7:00 både innendørs og utendørs. Ved festlige anledninger skal det gis nabovarsel i forkant. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige nabohensyn. Det skal vises spesielt hensyn med tanke på høy musikk når vinduer og dører er åpne. Bruk sunn fornuft.
- 5.2** Støyende arbeid (for eksempel banking og boring) skal bare skje hverdager mellom kl. 08:00 til 20:00 og lørdager fra kl. 10:00 til 16:00. Støyende arbeid skal ikke forekomme på søndager og helligdager.
- 5.3** Elektrisk- og gassgrill er tillatt under forsvarlig bruk. Det er ikke tillatt med kullgrill eller engangsgrill på balkong, takterrasse eller utendørs fellesareal. Grilling skal ikke være til sjenanse for naboene. Beholder for gassgrill skal ikke oppbevares inne i leilighet eller bod, men forsvarlig i hage, balkong eller takterrasse.
- 5.4** Styrets godkjenning må innhentes før alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende påbegynnes, så som f.eks. maling, solskjerming, ledninger, skilt eller andre utvendige faste innretninger. Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige og seksjonseier/leietager vil bli holdt økonomisk ansvarlig. Parabol er ikke tillatt.
- 5.5** Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets konstruksjoner må ikke foretas uten godkjenning fra styret. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.
- 5.6** Det er tillatt med husdyr dersom dette ikke er til sjenanse for andre beboere. Dersom husdyrhold er til sjenanse for andre, vil styret mekle i saken og i alvorlige tilfeller eventuelt kreve at dyreholdet avsluttes. Lufting av husdyr skal ikke foregå i gårdsrommet [REDACTED]. Dyr (både katter og hunder) skal holdes i bånd/ikke slippes løs på området. [REDACTED]
- 5.7** Balkongkasser skal festes på innsiden av rekkverket av sikkerhetsmessige hensyn og ikke henge på utsiden.

## 6. Garasjeanlegg og sportsboder

- 6.1** Biler skal parkeres i parkeringsanleggets reserverte plasser.
- 6.2** Parkeringsplasser skal holdes ryddig av bileier. Oppsamling av [REDACTED] skrot eller lagring av brennbart materiale på egen parkeringsplass er ikke tillatt. Dette gjelder også bildekk. [REDACTED]



**6.3** Parkering av biler, mopeder, MC, tilhengere, ect. utenfor eget parkeringsareal er ikke tillatt og vil bli fjernet uten forvarsel på eiers regning.



**6.4** Kjøring og parkering på gårdsplass, gang- og sykkelveier er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. På gårdsplassen er det tillatt å stå 10 min for av- og påstigning, [REDACTED]

**6.5** Det er ikke lov til å oppbevare eksplosive væsker eller på annen måte farlig materiale i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere. Det er ikke tillatt å hensette gjenstander utenfor bodene eller for øvrig i bygningens kjeller.

## **7. Overtredelse av husordensreglene**

**7.1** Overtredelse av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig ovenfor seksjonseieren samt ta saken opp med eventuelle leietakere/beboere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler for seksjonseiers regning. Når mangler påtales skal varselet inneholde opplysninger om at gjentatt eller fortsatt overtredelse vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

**7.2** Sameiere/beboere plikter til enhver tid å rette seg etter de husordensreglene som gjelder. Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).

**7.3** Dersom sameierens/beboerens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller hans/hennes oppførsel er til alvorlig



plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen (jf. Lov om eierseksjoner).



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes og er åpent for avstemning i 0 dager  
Siste dato for avstemning er

**Selskapsnummer:** 7853 **Selskapsnavn:** Eierseksjonssameie Wendts Hage

BRUK BLOKKBOKSTAVER

**Leilighetsnummer:** \_\_\_\_\_ **Navn på eier(e):** \_\_\_\_\_

**Signatur:** \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marianne Mikkelsen og Trond Pedersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 45 000.

For

Mot

**Sak 5 Endring i vedtekter**

Reviderte vedtekter godkjennes.

For

Mot

**Sak 6 Endring i husordensregler**

Reviderte husordensregler godkjennes.

For

Mot

**Sak 7 Valg av tillitsvalgte**

**Styremedlem** (3 skal velges)

Knut Lorentzen

Marianne Mikkelsen

Michelle Donna Browne



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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