



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 664 288
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SOGNSLETTA HUSEIERFORENING
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 194 800	2 938 800
Sum inntekter		2 194 800	2 938 800
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 289 200	1 240 824
Sum kostnader		1 355 260	1 309 284
Driftsresultat		839 540	1 629 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 762	59 693
Sum finansinntekter		43 762	59 693
Annen finanskostnad		43 513	166 650
Sum finanskostnader		43 513	166 650
Netto finans		249	-106 957
Ordinært resultat før skattekostnad		839 789	1 522 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		839 789	1 522 559
Årsresultat		839 789	1 522 559
Totalresultat		839 789	1 522 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		839 789	1 522 559
Sum overføringer og disponeringer		839 789	1 522 559



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		18 765	18 765
Sum varige driftsmidler		18 765	18 765
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		18 765	18 765
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		3 020	12 039
Sum fordringer		3 020	12 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 327 177	928 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 327 177	928 553
Sum omløpsmidler		1 330 197	940 592
SUM EIENDELER		1 348 962	959 357

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		477 576	
Udekket tap			362 213
Sum opptjent egenkapital		477 576	-362 213
Sum egenkapital		477 576	-362 213
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		815 536	1 235 616
Sum annen langsiktig gjeld		815 536	1 235 616
Sum langsiktig gjeld		815 536	1 235 616
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		38 414	38 801
Leverandørgjeld		5 636	18 554
Annen kortsiktig gjeld		11 800	28 599
Sum kortsiktig gjeld		55 850	85 954
Sum gjeld		871 386	1 321 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 348 962	959 357



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 533996

Enheten

Organisasjonsnummer: 983 664 288
Organisasjonsform: Tingsrettslig sameie
Foretaksnavn: SOGNSLETTA HUSEIERFORENING
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Katrine Grepperud
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 24.07.2021



Organisasjonsnr: 983 664 288
SOGNSLETTA HUSEIERFORENING

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 194 800	2 938 800
Sum inntekter		2 194 800	2 938 800
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 289 200	1 240 824
Sum kostnader		1 355 260	1 309 284
Driftsresultat		839 540	1 629 516
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 762	59 693
Sum finansinntekter		43 762	59 693
Annen finanskostnad		43 513	166 650
Sum finanskostnader		43 513	166 650
Netto finans		249	-106 957
Ordinært resultat før skattekostnad		839 789	1 522 559
Ordinært resultat etter skattekostnad		839 789	1 522 559
Årsresultat		839 789	1 522 559
Totalresultat		839 789	1 522 559
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		839 789	1 522 559
Sum overføringer og disponeringer		839 789	1 522 559



Organisasjonsnr: 983 664 288
SOGNSLETTA HUSEIERFORENING

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		18 765	18 765
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		18 765	18 765
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		3 020	12 039
		3 020	12 039
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 327 177	928 553
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 327 177	928 553
Sum omløpsmidler		1 330 197	940 592
SUM EIENDELER		1 348 962	959 357
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	477 576	
Udekket tap		362 213
Sum opptjent egenkapital	477 576	-362 213
Sum egenkapital	477 576	-362 213
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	815 536	1 235 616
Sum annen langsiktig gjeld	815 536	1 235 616
Sum langsiktig gjeld	815 536	1 235 616
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	38 414	38 801
Leverandørgjeld	5 636	18 554
Annen kortsiktig gjeld	11 800	28 599
Sum kortsiktig gjeld	55 850	85 954
Sum gjeld	871 386	1 321 570
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 348 962	959 357



Organisasjonsnr: 983 664 288
SOGNSLETTA HUSEIERFORENING

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

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av generalforsamling i 2021

Den ordinære generalforsamlingen i Sognsletta Huseierforening vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført generalforsamlingen denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes torsdag 29.04.21 kl. 09:00
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er torsdag 06.05.21 kl. 09:00

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digital generalforsamling 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Den ordinære generalforsamlingen i Sognsletta Huseierforening blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Generalforsamlingen åpnes torsdag 29.04.21 kl. 09:00 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er torsdag 06.05.21.

Selskapsnummer: 6005 **Selskapsnavn** Sognsletta Huseierforening

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Terje Alsvik Walløe og Arne Thoresen velges som protokollvitner

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år og 2 varamedlemmer for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Arne Thoresen	
Styremedlem	Kristine Vejrup	
Varamedlem	Anders Nordberg	
Varamedlem	Lars Andresen Brukwicki	

Det skal velges 2 medlemmer til valgkomiteen for 1 år

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Helge Olav Henriksen	
Valgkomite	Espen Brathaug	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har huseierforeningens tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Terje Alsvik Walløe	2020-2022
Styremedlem	Arne Thoresen	2019-2021
Styremedlem	Kristine Vejrup	2019-2021 E
Varamedlem	Eirik Krogstad	2020-2021
Varamedlem	Anders Nordberg	2020-2021

Valgkomiteen

Helge Olav Henriksen	2020-2021
Leif Runar Opheim	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Huseierforeningen sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sognsletta Huseierforening

Huseierforeningen består av 62 leiligheter.

Sognsletta Huseierforening er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983664288, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Nils Bays Vei 37-61 A-E

Gårds- og bruksnummer :50/278

Huseierforeningen driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Huseierforeningen følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sognsletta Huseierforening 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. Huseierforeningens revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Styret har som vanlig sørget for vanlig drift og vedlikehold, og har løpende besvart henvendelser fra Huseierforeningens beboere.

Den største saken det siste året har vært forberedelser til å kunne etablere et opplegg for lading av elbiler i garasjer, og på fellesområdet på midtre garasjefelt. Den elektriske kapasiteten i de husrekkene som sørger for strøm til garasjeanleggene er kartlagt. Vi har hatt befaring med elektriker, Elbilforeningen, Ladeklar og Cirkle K. Fra Ladeklar og Cirkle K har vi mottatt tilbud. Koronapandemien og møterestriksjoner har gjort at denne saken må utsettes til smittesituasjonen igjen tillater å avholde et allmøte i Huseierforeningen.

Styret har håndtert en tvistesak i forbindelse med disponering av fellesbod/sportsbod i en av rekkene. Styret har innhentet arkiverte dokumenter, og har fått bistand av jurist hos Obos til å tolke dette. Begge parter har også fremlagt sine syn. Prinsippet som fortsatt gjelder er at bodarealet er til felles disposisjon for rekken. Saken er nå løst.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av huseierforeningens eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om huseierforeningens forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 194 800.

Dette er i samsvar med budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 355 260.

Dette er kr 251 700 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 839 789 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til huseierforeningens arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser huseierforeningens likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 274 347.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimerer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med ca kr 34 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sognsletta Huseierforening.

Lån

Sognsletta Huseierforening har lån i DNB. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 11 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester huseierforeningen anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sognsletta Huseierforening

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sognsletta Huseierforening.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pennso Dokumentnøkkel: KE6FA-ZME30-2PXIO-NEXAS-NWXPf-1MX8C



PENNEO

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

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

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-13 14:33:25Z



Penneo Dokumentnøkkel: KE6FA-ZME30-2PX10-NEXAS-NWXPf-1MX8C

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 194 800	2 938 800	2 195 000	2 195 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 194 800	2 938 800	2 195 000	2 195 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-7 924	-9 518	-11 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-117 640	-114 325	-118 000	-122 000
Konsulenthonorar	6	-2 730	-17 050	-20 000	-17 000
Drift og vedlikehold	7	-107 701	-60 342	-303 000	-301 000
Forsikringer		-315 199	-300 391	-311 000	-349 257
Kommunale avgifter	8	-240 437	-229 863	-243 000	-242 000
Energi/fyring		-9 050	-12 024	-12 000	-12 000
TV-anlegg/bredbånd		-319 176	-319 746	-329 000	-326 000
Andre driftskostnader	9	-169 344	-177 566	-191 500	-179 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 355 260	-1 309 284	-1 606 960	-1 628 217
DRIFTSRESULTAT		839 540	1 629 516	588 040	566 783
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 762	59 693	0	0
Finanskostnader	11	-43 513	-166 650	-51 000	-26 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		249	-106 957	-51 000	-26 000
ÅRSRESULTAT		839 789	1 522 559	537 040	540 783
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		477 576	0		
Reduksjon udekket tap		362 213	1 522 559		

**BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	18 765	18 765
SUM ANLEGGSMIDLER		18 765	18 765
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 020	12 039
Driftskonto OBOS-banken		344 498	448 271
Sparekonto OBOS-banken		982 679	480 282
SUM OMLØPSMIDLER		1 330 197	940 592
SUM EIENDELER		1 348 962	959 357
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		477 576	0
Udekket tap		0	-362 213
SUM EGENKAPITAL		477 576	-362 213
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	815 536	1 235 616
SUM LANGSIKTIG GJELD		815 536	1 235 616
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 800	28 599
Leverandørgjeld		5 636	18 554
Påløpte renter		2 740	4 955
Påløpte avdrag		35 674	33 845
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 850	85 954
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 348 962	959 357
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.04.2021
Styret i Sognsletta Huseierforening

Terje Alsvik
Walløe/s/

Arne Thoresen /s/

Kristine Vejrups/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.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 194 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 194 800

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 924.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -2 730

SUM KONSULENTHONORAR -2 730

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -12 065

Drift/vedlikehold elektro -3 445

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -82 191

Egenandel forsikring -10 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -107 701

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift -240 437

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -240 437

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container -42 905

Skadedyravtale -16 069

Driftsmateriell -1 509

Lyspærer -119

Snørydding -101 926

Trykksaker -1 081

Andre kontorkostnader -929

Porto -1 481

Bankgebyr -3 326

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER -169 344

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken 173

Renter av sparekonto i OBOS-banken 2 397

Kundeutbytte fra Gjensidige 41 192

SUM FINANSINNTEKTER 43 762

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-43 513
SUM FINANSKOSTNADER	-43 513

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg		
Tilgang 2005	18 765	
		18 765
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		18 765

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,80 %. Løpetiden er 6 år.

Opprinnelig 2017	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	3 764 384	
Nedbetalt i år	420 080	
		-815 536
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-815 536

Annen informasjon om huseierforeningen

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.

Forsikring

Huseierforeningens eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83572878. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal huseier 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 huseierforeningens forsikring brukes, kan huseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor huseiers ansvar. Den enkelte huseier 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 huseierforeningens ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er huseiers 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 huseierforeningen 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 huseierforeningen 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sognsletta Huseierforening er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.



Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan huseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Service på antenneanlegget

Huseierforeningen er knyttet til Viken Fibernett. Beboere som har problemer eller feil på en tjeneste, feilmelder dette til Viken Fibernetts kundesenter. Viken Fibernetts kundeservice er tilgjengelig i tidsperioden 08.00-20.00 (hverdager) for mottak av feilmeldinger og tekniske/merkantile problemstillinger som er oppstått på tjenester levert av Viken Fibernett.

Teknisk feilmelding rettes til Feilmeldingstjenesten som er tilgjengelig i tidsrommet fra kl. 20.00-08.00 og i helger/helligdager.

Kontaktinformasjon:

Telefon: 02414

Faks: 21 45 45 01

E-post: kunderservice@vikenfiber.no

Utleie

Utleie i mer enn 6 mnd skal meldes skriftlig til styret for registrering. Huseiere som ønsker å motta informasjon fra styret mens de midlertidig bor på en annen adresse, må gi skriftlig beskjed til styret om dette.

Renovasjon

Rekkene har felles beholdere for restavfall og papir. Disse er stort sett plassert innerst i stikkveiene.

I henhold til Renovasjonsetatens standard skal det være maksimum 10 meter avstand mellom standplassen til beholdere og stoppestedet for renovasjonsbilen. Våre beholdere er ikke plassert iht ovennevnte forskrift. Beholderne må da trilles frem til kjørevei av beboere. Bli ikke dette gjort, risikerer man at beholderne ikke bli tømt. Styret oppfordrer alle til å kildesortere avfallet.

Avfallsbeholderen tømmes 1 gang pr. uke på fredager. Papirbeholderen tømmes annenhver uke på onsdager. Mer informasjon finnes på:

<https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/nar-hentes-avfallet/>

Containere

Det er bestilt containere for hageavfall både om høsten og våren. Containere for annet avfall/restavfall begrenses til våren. Styret gjør beboerne oppmerksomme på at det ikke skal kastes farlig avfall verken i husholdningsavfall eller i containere. Farlig avfall er for eksempel rengjøringsmidler, maling, lakk, lim, batterier, knappecellebatterier, lysstoffrør og sparepærer, bilprodukter, spraybokser og gass, plantevernmidler, løsemidler og småelektrisk. Mer informasjon finnes på Renovasjonsetatens hjemmesider.

Det har dessverre vist seg at noen beboere kaster farlig avfall i containere. Dette medfører store utgifter til Huseierforeningen. Beboerne bør selv sørge for å levere slikt avfall til gjenbruksstasjoner hvor levering av avfall fra private husholdninger er gratis.



Snørydding og strøing

Huseierforeningen har løpende avtale med ISS om maskinell brøyting og strøing. I denne avtalen heter det i punkt 8 at "det påhviler eiendommen tydelig å merke plener, lysåpninger, gjerder og lignende som kan dekket av snø." Husordensreglene fastslår at nødvendig snømåking foran postkasser og søppelkasser forutsettes utført av beboerne i vedkommende rekke etter tur og /eller i fellesskap. Styret ber huseierne sørge for at ISS har lett tilgang til innkjørslene. Biler, sykler, kjelker og lignende må ikke hensettes på stikkveien slik at det hindrer framkommeligheten for brøytemaskinene. Jo flere "fremmedelementer" som hindrer fri passasje, desto større risiko er det for skader på gjerder og porter. Skader på gjerder og lignende som er oppstått ved snømåking, skal meldes til styret, som tar dette opp med ISS én gang årlig. Styret har også benyttet ISS for feiing og spyling av garasjeanleggene, samt fjerning av sandhaugene langs veien etter beboernes feiing av stikkveiene.

Skadedyr

Styret har mottatt meldinger om at det er observert rotter i hagene. Styret har avtale med Oslo Skadedyrkontroll AS om bekjempelse av rotter. Stasjoner for rottegift er plassert ut ved alle rekkene. Firmaet kontrollerer stasjonene jevnlig og etterfyller åte ved behov. Det er svært viktig for bekjempelsen av rottene at åtestasjonene ikke fjernes. Bekjempelse av skadedyr er Huseierforeningens ansvar. Forekomst av skadedyr skal derfor meldes umiddelbart til styret, slik at tilstrekkelige tiltak raskt kan settes i verk. Det er kun styret som kan engasjere firma til opprydding hvis man mener at dette er et skadedyrsangrep som er et felles anliggende.

Sportsboder

Det påligger brukerne av den enkelte bod å holde orden, bl.a. for å sikre adkomsten til sikringsskapene.

Bruk av fellesarealer

Styret minner om at parkering og kjøring på stikkveiene i utgangspunktet ikke er tillatt. Styret henstiller samtlige om å følge bestemmelsene og også informere besøkende om at bare nødvendig av- og pålessing er tillatt. Parkering på garasjefeltene er ikke tillatt, med mindre det åpenbart ikke er til hinder for adkomsten til garasjene.

Ved oppussing av bad – sjekk avløpsrøret

Huseiere som planlegger full oppussing av badet i 2. etasje i de kommende år, bør for sikkerhets skyld sjekke kvaliteten på avløpsrøret mellom 1. og 2. etasje. Videokontroll anbefales, og en rørlegger vil raskt se om avløpsrøret bør skiftes eller utbedres. Avløpsrør har generelt en forventet levetid på ca. 50 år, men sannsynligvis er levetiden lengre i våre husrekker fordi vi bor i rekkehus og ikke i blokk. Likevel er det fornuftig å sjekke avløpsrøret hvis man skal pusse opp. Da risikerer man ikke å måtte gjøre en dyr oppussing om igjen fordi det viser seg at avløpsrøret må skiftes eller utbedres.

Lufting av kjellere

Det er viktig at alle sørger for lufting av kjellere ved åpne ventiler. Tette ventiler hindrer eventuell fuktighet i kjelleren å slippe ut. Dette kan skape store problemer.



VEDTEKTER

for

SOGNSLETTA HUSEIERFORENING

Vedtatt første gang på generalforsamling 19. mai 1980
Revidert på ekstraordinær generalforsamling 3. mai 2000.
Sist endret på ekstraordinær generalforsamling 10.05.06

§ 1 Navn og formål

Sognsletta Huseierforening (heretter kalt Huseierforeningen) omfatter eierne av gnr 50 bnr 382-413 og 415-444 i Oslo.

Eierne av disse eiendommer har i forbindelse med kjøp av eierparter i gnr 50 bnr 278 i Oslo ved skjøter av 28. desember 1978 inntrådt i et forpliktende sameie og samvirke.

Etter oppdeling av gnr 50 bnr 278 og overtakelse av boligene til eneeie omfatter sameiet kun fellesarealene gnr 50 bnr 278, 381 og 414 samt fellesanlegg og oppsamlede midler. Eierne av gnr 50 bnr 382-413 og 415-444 er sameiere hver med 1/62. Sameierandelen kan ikke skilles fra det enkelte gnr og bnr. Sameielovens §§ 11, 12 og 15 gjelder ikke for dette sameiet.

Det forpliktende samvirke mellom eierne av bnr 382-413 og 415-444 (heretter kalt sameierne) er nærmere regulert i disse vedtekter.

§ 2 Generalforsamlingen

På generalforsamlingen har hver sameier 1 – en – stemme. Det kan avgis stemme med fullmektig som må ha skriftlig datert fullmakt. Ektefelle/samboer trenger ikke fullmakt. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen gir tillatelse. Styreleder plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Forretningsfører, revisor, ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligenhet og eventuell leietaker har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og har rett til å uttale seg.

Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for ordinær generalforsamling og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Innkalling skjer skriftlig av styret med 14 dagers varsel. Ekstraordinær generalforsamling innkalles på samme måte som den ordinære generalforsamling når styrets leder, styret eller minst 5 sameiere begjærer det. Ekstraordinær generalforsamling kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere varsel som likevel skal være minst 3 dager.

På den ordinære generalforsamling behandles:

- a) Huseierforeningens årsberetning og regnskap, revisors beretning samt drifts- og vedlikeholdsplan og budsjett for året. Dette skal såvidt mulig sendes deltakerne minst 8 dager før generalforsamlingen.
- b) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer (se § 3).
- c) Valg av revisor.
- d) Fastsettelse av eventuell godtgjørelse til styremedlemmer.



- e) Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Generalforsamlingen treffer avgjørelser med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Flertallets kompetanse fremgår av sameielloven §§ 4-7.

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder som ikke behøver å være sameier. Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av generalforsamlingen. Protokollen underskrives av møteleder og to av de tilstedeværende sameierne valgt av generalforsamlingen. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 3 Styret og styrets kompetanse

Til å forestå ledelsen og den daglige drift av Huseierforeningen velger generalforsamlingen et styre med leder, 2 medlemmer og 2 varamedlemmer. Leder velges særskilt. Styremedlemmer velges for 2 år om gangen. Varamedlemmer velges for hvert år.

Styret har ansvaret for den daglige drift og ledelse av Huseierforeningen, herunder for driften av sameiet og ivaretagelsen av øvrige fellesanlegg og gjennomføring av generalforsamlingens vedtak. Styrets leder eller nestleder i forening med ett styremedlem forplikter Huseierforeningen utad ved underskrift.

Styreleder skal sørge for at det avholdes 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 til stede. Vedtak treffes ved alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene. Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 4 Vedlikehold og ansvarsfordeling

Bygningene i en husrekke skal til enhver tid ha et enhetlig preg i form av farge, kvalitet o.l. Likeledes skal det til enhver tid søkes opprettholdt en god og forsvarlig vedlikeholdsstandard. Huseierforeningen forplikter seg til å holde bygningen fullverdiforsikret. I tilfelle brann forplikter sameieren seg til å gjenoppføre bygningen – eventuelt utbedre skaden – til full verdi innen 2 år etter skadens inntreden i samsvar med de opprinnelige tegninger/planer med tillatte endringer som ligger til grunn for bebyggelsen. Hageanlegg m.v. skal holdes i hevd.

Sameierne har selv ansvar for indre vedlikehold på eget gårds- og bruksnummer. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av sameiers vedlikeholdsplikt fra og med forgreningspunktet inn til boligen, og elektriske ledninger fra og med boligens sikringsskap. Sameierne er også ansvarlig for vedlikehold og eventuelle utskiftninger av egne vinduer, dører og garasjeporter. Den enkelte sameier er ansvarlig for feil og mangler som måtte oppstå på egen eller andres eiendom ved utgraving, utbygging eller andre arbeider på sameierens eiendom.



Gjerder og levegger innad i samme husrekke mellom eiendommene på gnr 50 bnr 382-413 og 415-444 er den enkelte sameiers ansvar, mens ansvar for gjerder som omkranser en husrekke utad og/eller grenser mot andre gnr/bnr påhviler Huseierforeningen.

Ytre vedlikehold, som f.eks. tak og vegger, vedlikehold av vann- og avløpsledninger inn til forgreningspunktet og elektrisk anlegg fram til den enkelte boenhets sikringsskap er Huseierforeningens ansvar. Vedlikeholdet av fellesrom som sportsboder, trappenedganger, garasjeanlegg og fellesarealer, anlegg og utstyr er Huseierforeningens ansvar. Det påhviler styret å administrere og igangsette arbeidene. Styret har adgang til å organisere dugnader for å gjennomføre ytre vedlikehold.

Ytre vedlikehold av en bolig som etter bestemmelsen i første avsnitt må antas å utløse krav om liknende arbeid hos de øvrige sameierne i husrekken – som maling, utskifting av vesentlige partier med kledning, vinduer, dører, og lignende – må ikke igangsettes uten etter enighet mellom alle sameierne i rekken og etter at styret er informert om arbeidene.

Tilbygg, påbygg, fasadeendringer, utgraving av kjeller og andre arbeider skal meldes til styret. Arbeider som vil kunne endre det enhetlige preget på den enkelte husrekke tillates ikke før samtlige sameiere i rekken påtar seg å foreta tilsvarende endringer. Det skal utarbeides en plan for fordeling av ansvar for ytre vedlikehold av de nye eller endrete bygningskomponentene som styret kan godkjenne. Det er de berørte eierne som har ansvar for nabovarsler og for at slike endringer meldes til og oppnår godkjenning hos bygningsmyndighetene.

§ 5 Felleskostnader, vedlikeholdsfond og pantsikkerhet.

Felleskostnadene fastsettes på bakgrunn av det vedtatte budsjett. Styret fastsetter a kontobeløp som innbetales forskuddsvis av den enkelte sameier den første i hver måned.

Huseierforeningen skal ha et vedlikeholdsfond til dekning av framtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre tiltak. Generalforsamlingen vedtar hvor stor avsetningen skal være det enkelte år.

Huseierforeningen har pant for kr 10 000,- i den enkelte sameiers eiendom til sikkerhet for fellesutgifter, med prioritet etter kr 200 000,-. Huseierforeningen plikter å vike prioritet til etter 80% av senere avholdte lånetakster. Denne panterett er uten opptrinnsrett.

§ 6 Forretningsfører

Huseierforeningen skal ha en forretningsfører som tilsettes av styret etter samtykke fra generalforsamlingen. Styret har ansvaret for å gi forretningsfører instruks og føre tilsyn med at denne oppfyller sine plikter. Forretningsfører kan bare sies opp med generalforsamlingens samtykke.



§ 7 Utleie og salg

Sameierne står i hovedsak fritt til å disponere over sin eiendom ved salg, utleie eller på annen måte. Salg skal meldes til styret for godkjenning og registrering. Styret kan ikke nekte godkjenning av salg med mindre det foreligger saklig grunn i vedkommendes forhold eller i bomiljøet. Godkjenning anses som gitt dersom begrunnet nektelse ikke er gitt innen 14 dager etter at skriftlig anmodning om godkjenning er sendt styret. Ved utleie i mer enn seks måneder skal leietaker meldes til styret for registrering.

§ 8 Ordensregler og bruk av fellesanlegg og boliger

Ordensregler for bruk av boliger, fellesanlegg mv fastsettes av generalforsamlingen med samme stemmetall som for vedtektsendringer, jfr § 9.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Selv om den enkelte sameier er eneeier av sin eiendom, skal vedkommende være underlagt de samme bestemmelser som lov om husleie samt vedtatte ordensregler for fellesskapet til enhver tid bestemmer om husorden. Den rett som i nevnte lov er gitt huseier/leieboer når det gjelder klagerett, oppsigelse o.l., skal analogt overføres til forholdet mellom Huseierforeningen og den enkelte sameier. Herav følger at en sameier som anser seg utsatt for alvorlig brudd på husorden, eller styret på vegne av Huseierforeningen, kan reise sak for Voldgiftsretten som er nevnt i § 10 nedenfor, med begjæring om at vedkommende beboer, dersom han finnes skyldig, skal fraflytte og rekkehuset selges/leies ut til ny eier/leier innen 6 måneder. Dersom fraflytting/salg ikke har funnet sted innen den fastsatte frist, kan tvangsfullbyrdelse iverksettes.

§ 9 Vedtektsendringer

Endringer i disse vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med 2/3 flertall av de møtende. Representerer ikke de møtende 2/3 av sameierne, må vedtaket for å bli gyldig gjentas på en generalforsamling som avholdes innen 14 dager etter det første vedtaket og der oppnå tilslutning av minst 2/3 av de møtende.

§ 10 Tvister

Tvister om forståelsen eller gjennomføringen av disse vedtekter, eller forhold som har tilknytning til Huseierforeningen, sameiet eller de enkelte eiendommer, avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsrett på 3 personer, i samsvar med tvistemålslovens kapittel 32.



ORDENSREGLER FOR SOGNSLETTA HUSEIERFORENING

1. Ordensreglene utgjør en del av vedtektene for Sognsletta Huseierforening, og hver enkelt eier er ansvarlig for at de overholdes.
2. Leiligheter, hager, stikkveier og fellesanlegg må ikke brukes slik at det sjenerer andre eller virker skjemmende. Feil eller mangler som kan medføre skade på huset eller anlegget for øvrig, må snarest utbedres av eieren hvis dette påhviler ham/henne eller snarest mulig meldes til Styret.

Bruk av leilighetene:

3. Det bør være ro i leilighetene mellom kl. 23.00 og 06.00.
4. Sanitærbind, bleier eller andre uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Bruk av fellesrom og fellesanlegg:

5. Fellesrommene er beregnet til oppbevaring av sportsutstyr, hageredskap og lignende for alle i husrekken, og må ikke brukes til fortrengsel for andre.
6. Parkering på stikkveiene eller andre fellesområder er forbudt.
7. Ballsparking og annen lek på fellesarealene må ikke være til vesentlig sjenanse for de omkringboende. Det er ikke tillatt å klatre opp på garasjetakene, sparke ball mot utelamper, garasjedører og –vegger eller på annen måte utsette fellesanleggene for skade. Utbedring av skader som følge av lek på fellesarealene bekostes av den som har påført skaden eller vedkommendes foresatte.
8. Bruk av felles tørkestativ er fra kl. 08.00 til kl. 23.00 på hverdager og fra kl. 08.00 til kl. 18.00 på lørdager. Hver rekke avgjør fordeling når det gjelder bruk av tørkestativene og dispensasjon fra brukstidene når det er saklig grunn til det. Det henstilles om at bruk av private tørkestativer utenfor egen leilighet på søn- og helligdager begrenses mest mulig.
9. Banking av tepper og lignende samt lufting av tøy er fortrinnsberettiget til tørkestativene alle hverdager fra kl. 08.00 til kl. 09.00. Lørdager fra kl. 08.00 til kl. 11.00. Tørkeplassene må ikke brukes på søn- og helligdager.
10. Utkjøring av søppelkasser og papirkasser utføres av beboerne i vedkommende rekke etter tur og/eller i fellesskap. Søppelkassene skal holdes forsvarlig rengjort. Rengjøring påhviler beboerne i hver rekke etter tur og/eller i fellesskap.



11. Nødvendig snømåking for eksempel foran postkassene og søppelkassene, forutsettes utført av beboerne i vedkommende rekke etter tur og/eller i fellesskap.

Utfyllende bestemmelser:

12. Styret er gitt fullmakt til å gi nødvendige bestemmelser og endringer i ovenstående forskrifter. Påbud som gis av Styret ved rundskriv med videre, skal gjelde på samme måte som ordensreglenes bestemmelser. Styrets påbud gjelder i hovedregel bare fram til neste generalforsamling.
13. Ved utleie er eier pliktig til å påse at leietager har godtatt gjeldende vedtekter og husordensregler

Vedtatt på generalforsamlingen 3. mai 2000