



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 114 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØSTENSJØENGA
Forretningsadresse: c/o 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 08.07.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 313 164	1 118 020
Sum inntekter		1 313 164	1 118 020
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		837 145	817 997
Sum kostnader		882 785	862 037
Driftsresultat		430 379	255 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		656	1 152
Sum finansinntekter		656	1 152
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		656	1 152
Ordinært resultat før skattekostnad		431 035	257 135
Ordinært resultat etter skattekostnad		431 035	257 135
Årsresultat		431 035	257 135
Totalresultat		431 035	257 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		431 035	257 135
Sum overføringer og disponeringer		431 035	257 135



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 316	16 279
Sum fordringer		21 316	16 279
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 111 732	685 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 111 732	685 786
Sum omløpsmidler		1 133 048	702 065
SUM EIENDELER		1 133 048	702 065

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 121 620	690 585
Sum opptjent egenkapital		1 121 620	690 585
Sum egenkapital		1 121 620	690 585
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		7 128	1 099
Annen kortsiktig gjeld		4 300	10 380
Sum kortsiktig gjeld		11 428	11 480
Sum gjeld		11 428	11 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 133 048	702 065



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 679279

Enheten

Organisasjonsnummer: 997 114 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ØSTENSJØENGA
Forretningsadresse: c/o 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: Ida Tunhøvd Johansen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2022

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, 21.07.2022



Organisasjonsnr: 997 114 663
SAMEIET ØSTENSJØENGA

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 313 164	1 118 020
Sum inntekter		1 313 164	1 118 020
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	44 040
Annen driftskostnad		837 145	817 997
Sum kostnader		882 785	862 037
Driftsresultat		430 379	255 983
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		656	1 152
Sum finansinntekter		656	1 152
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		656	1 152
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		431 035	257 135
Årsresultat		431 035	257 135
Totalresultat		431 035	257 135
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		431 035	257 135
Sum overføringer og disponeringer		431 035	257 135



Organisasjonsnr: 997 114 663
SAMEIET ØSTENSJØENGA

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		21 316	16 279
Sum fordringer		21 316	16 279
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 111 732	685 786
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 111 732	685 786
Sum omløpsmidler		1 133 048	702 065
SUM EIENDELER		1 133 048	702 065
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 121 620	690 585
Sum opptjent egenkapital		1 121 620	690 585



Sum egenkapital	1 121 620	690 585
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	7 128	1 099
Annen kortsiktig gjeld	4 300	10 380
Sum kortsiktig gjeld	11 428	11 480
Sum gjeld	11 428	11 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 133 048	702 065



Organisasjonsnr: 997 114 663
SAMEIET ØSTENSJØENGA

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	40000.00	
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	4040.00	
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	44040.00	

Note

Ekstraordinære inntekter og kostnader

<u>Sum</u>	<u>Beløp</u>
------------	--------------

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet



Til seksjonseierne i Østensjøenga Sameie

Velkommen til årsmøte 18.-24. mai 2022. Møtet vil bli gjennomført digitalt på Vibbo.

Som i fjor så foreslår styret av vi setter opp et videomøte. I år på torsdag 19.mai kl. 1900.

Vi ber om **tilbakemelding** til styreleder innen **fredag 13. mai kl 1600** om dere er vil delta på videomøtet.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Østensjøenga Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.



Praktisk informasjon om Vibbo

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 18.05.2021. Dere mottar en mail/sms når møtet åpner.
- Møtet er åpent for avstemming i 7 dager, siste dato for avstemming er 24.05.2021 kl. 23.59.

Hvordan deltar du?

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Dersom vi har registrert ditt mobiltelefonnummer, vil du motta en SMS med lenke til møtet når det starter.
- Trykk på lenken og delta i møtet. Der finner du årsrapporten og eventuelle andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hva hvis jeg ikke får SMS med lenke?

- Da kan du gå til: www.vibbo.no søk på: Østensjøenga sameie eller adresse.
- Logg inn med bankid. Når du logger inn på VIBBO vil det være en link som det står «trykk her for å delta på årsmøte».

Vi anbefaler Google Chrome som nettleser for brukere av Vibbo.no

Analog avstemming

Om du vil ha avstemmingsblankett for å stemme analogt, så henvend deg til styreleder.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Østensjøenga Sameie

avholdes 18-24.05 2022. Møtet blir
gjennomført digitalt på Vibbo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

1. Valg av styreleder og styremedlem for 2 år, og varamedlem for 1 år
2. Valg av valgkomité
3. Valg av arrangementskomité

6. INNKOMNE FORSLAG

1. Installering av utstyr for avlesing av HAN-port i tavlerommet mellom GRV 55 og 57.
2. Overføring av midler til vedlikeholdsfond

Ved årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond. Pr 31.mars 2022 hadde sameiet disponible midler på omkring 675 000. Sameiet bør ha en likviditet på rundt 2 måneders felleskostnader som er omkring 200 000. Men siden det de nærmeste månedene skal utbetales styrevederlag og brøyting, foreslår styret å overføre 350 000 til vedlikeholdsfond i år.

Oslo, xx.04.2022

Styret i Østensjøenga Sameie

Leif Salamonsen Belma Zejnilagic Jon Freddy Feragen





ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Leif Salamonsen	General Ruges Vei 57 C
Nestleder	Belma Zejnilagic	General Ruges Vei 55 B
Styremedlem	Jon Freddy Feragen	General Ruges Vei 59 D
Varamedlem	Xi Zhao	General Ruges Vei 59 C

Valgkomiteen

Elin Sundby Boysen	General Ruges Vei 57 B
Anne Kamfjord	General Ruges Vei 57 A

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

Generelle opplysninger om Østensjøenga Sameie

Sameiet består av 24 seksjoner.

Østensjøenga Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 997114663, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

General Ruges Vei 55
General Ruges Vei 57
General Ruges Vei 59
General Ruges Vei 61

Gårds- og bruksnummer:

164 250

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

Østensjøenga Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapsjef i OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

HMS

HMS-håndbok for Østensjøenga Sameie ble vedtatt i styremøte i 2019. Håndboken vil være et viktig redskap for styrets og sameiets arbeid framover. Håndboken er sendt ut til alle enheter.

Det skal hvert år leveres egenkontrollskjema, som er til styrets hjelp i oppfølging av lovpålagte kontroller.

Styret har hatt en internkontrollrunde i 2021. Avvik ble rettet under dugnaden på høsten.

Nytt underlag til ballbingen

Årsmøtet i 2021 vedtok at vi skulle legge nytt underlag i ballbingen. Arbeidet ble gjennomført på sensommeren, med glade barn, og kanskje noen voksne, som resultat. I tillegg ble det installert belysning ved trampolinen og ballbingen.

Skjeggkre

Etter melding om skjeggkre i et rekkehus, engasjerte styret Asker Skadedyrkontroll AS (tidligere Athena SOS AS) for undersøkelse av omfang av skjeggkre i hele sameiet, og senere bekjemping. Det ble kun påvist skjeggkre i GRV 61 bygget, og det har i 2022 blitt gjennomført en runde med utsetting av limfeller for kontroll. Resultatet var null påviste skjeggkre, og bekjempingen som ble gjort i 2020 har dermed vært vellykket. Styret har vedtatt at det er i alles interesse at vi prøver å holde bestanden av skjeggkre nede, slik at vi anser bekjempelse/sanering som felleskostnad. Det vil framover være jevnlig kontrollrunder, ca annethvert år.

Mus

Etter å ha hatt museinntrenging i to rekkehus, så ble det gjort korrigerende tiltak med musefeller og musebørster. Vi ber alle være oppmerksomme og gi beskjed til styret om de hører krafsing i vegger eller tak.

Dugnad

Det ble avholdt 2 dugnader i 2021. Vi fikk ryddet litt i skrenten mot Bølerbekken og i boden, lagt drenering nedenfor «postkassetrappa», beiset bord, plantet urter, malt boden og parkeringsplasser, og gjort generell rydding.



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 1 313 164.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 882 785.

Resultat

Årets resultat på kr 431 035 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 1 121 620. Styret vurderer likviditeten for sameiet til å være tilfredsstillende, til tross for kostnadene til utbedring av støttemurer og vask av fasadene som skal gjøres i 2022. Men eventuelle større vedlikeholdsoppgaver de neste årene, kan medføre behov for å kalle inn ekstra kapital.

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 925 250 til vedlikehold, som omfatter:

Tiltak	Beløp
Reparasjon av støttemurer inklusive rigg/drift	506 000
Vask av fasader	300 000
Drift/vedl.hold bygninger	37 000
Drift/vedl.hold elektro	20 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	20 000
Drift/vedl.hold utvendig anlegg	20 000
Kostnader dugnad og vvs (vedlikeholdsspyling av motfall på avløp)	16 000
Egenandel forsikringer	6 000

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable, og med tanke på utviklingen det siste halvåret er de vanskelige å anslå. Budsjettet er utarbeidet før den voldsomme økningen i strømprisen, så denne budsjettposten må vi nok regne med blir overskredet.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Østensjøenga Sameie.

Lån

Østensjøenga Sameie har ingen 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.

Årsmøtet i 2018 vedtok at felleskostnader, inkludert garasje, skal følge konsumprisindeksen med regulering 1.1. Budsjettet er derfor basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Revisjonsberetning settes inn på to egne side



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Østensjøenga

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Østensjøenga.

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 informasjonen.

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.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

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 Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5185A-CV78T-M4TE6-KOE/C-YQDFA-AVC73



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

2022-04-07 15:53:19 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5185A-CNT8T-MATE6-KOE/C-YQDFA-AVC73

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>



SAMEIET ØSTENSJØENGA
ORG.NR. 997 114 663, KUNDENR. 7066

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 312 164	1 118 020	1 312 000	1 354 000
Andre inntekter	3	1 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 313 164	1 118 020	1 312 000	1 354 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 640	-4 040	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-40 000	-40 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-5 665	-6 081	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-58 113	-56 503	-59 000	-61 000
Konsulenthonorar	7	-4 506	-3 203	-18 000	-11 000
Drift og vedlikehold	8	-121 764	-126 842	-194 000	-925 250
Forsikringer		-80 225	-63 025	-85 000	-84 000
Kommunale avgifter	9	-308 462	-304 731	-307 900	-316 000
Energi/fyring		-31 632	-15 428	-20 000	-25 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 157	-143 712	-147 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-80 622	-98 472	-109 500	-103 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-882 785	-862 037	-994 040	-1 728 890
DRIFTSRESULTAT		430 379	255 983	317 960	-374 890
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	656	1 152	0	1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		656	1 152	0	1 000
ÅRSRESULTAT		431 035	257 135	317 960	-375 890
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		431 035	257 135		



SAMEIET ØSTENSJØENGA
ORG.NR. 997 114 663, KUNDENR. 7066

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1	1
Forskuddsbetalte kostnader		21 315	16 279
Driftskonto OBOS-banken		405 843	480 553
Sparekonto OBOS-banken		205 677	205 233
Sparekonto OBOS-banken II		500 212	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 133 048	702 065
SUM EIENDELER		1 133 048	702 065
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 121 620	690 585
SUM EGENKAPITAL		1 121 620	690 585
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 300	8 336
Leverandørgjeld		7 128	1 099
Annen kortsiktig gjeld		0	2 044
SUM KORTSIKTIG GJELD		11 428	11 480
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 133 048	702 065
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2022
Styret i Sameiet Østensjøenga

Leif Salamonsen

Jon Freddy Feragen

Belma Zejnilagic

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

	1 051
Felleskostnader	764
TV/bredbånd	149 184
Garasje	103 104
Parkering	8 112
	1 312
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	164

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Portåpnere	1 000
SUM ANDRE INNTEKTER	1 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 40 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 665.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 506
SUM KONSULENTHONORAR	-4 506

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger		-19 594
Tilstandsrapport nr 2 på støttemurer	11 718	
Termografi av 1 rekkehus	6 000	
Bygårdsservice reparasjon vegger	1 875	
Drift/vedlikehold VVS		-16 743
Vedlikeholdsspyling avløp	4 243	
Trykktest av 2 rekkehus	12 500	
Drift/vedlikehold elektro, feilsøk og omlegging av utelyspunkter		-11 710
Drift/vedlikehold utvendig anlegg		-57 575
Kunstgress til ballbinge	45 625	
Diverse utstyr, kompostkvern, kantklipper, mm	9 887	
Diverse, bygårdsservice, bark, vaskemidler mur	2 062	
Drift/vedlikehold garasjeanlegg, port		-10 115
Kostnader dugnad, urter/blomster, jord, mm		-6 028
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD		-121 764

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-157 744
Feieavgift	-2 565
Renovasjonsavgift	-148 153
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-308 462

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid (veps og mus)	-5 697
Lyspærer og sikringer	-199
Snørydding	-66 306



14

Østensjøenga Sameie

Porto	-458
Kontingenter (Huseiernes landsforbund)	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 697
Velferdskostnader (juletre og juletretenning)	-3 775
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-80 622

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	656
SUM FINANSINNTEKTER	656



VALG AV TILLITSVALGTE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

Styreleder:	Belma Zejnilagic	GRV 55 B	for 2 år
Styremedlem:	Xi Zhao	GRV 59 C	for 2 år
Varamedlem:	David Håsäther	GRV 57 E	for 1 år

Som valgkomité for 1 år foreslås:

Elin Sundby Boysen	GRV 57 B
Anne Kamfjord	GRV 57 A

Som arrangementskomité for 1 år foreslås:

Marion Ilona H Skjørberg	GRV 59 D
--------------------------	----------

Foreslått styre fra årsmøtet 2022 er dermed:

Styreleder:	Belma Zejnilagic	GRV 55 B	(2 år)
Styremedlem:	Xi Zhao	GRV 59 C	(2 år)
Styremedlem:	Jon Freddy Feragen	GRV 59 D	(1 år)
Varamedlem:	David Håsäther	GRV 57 E	(1 år)

I valgkomiteen for Østensjøenga Sameie

Elin Sundby Boysen

Anne Kamfjord

INNKOMNE FORSLAG**1. Installering av utstyr for avlesing av HAN-port i tavlerommet mellom GRV 55 og 57.****Forslagsstiller: Jon Freddy Feragen****Bakgrunn**

På grunn av økende strømpriser blir det mere aktuelt å åpne HAN-porten på strømmåleren for å få detaljert informasjon om strømforbruket og kunne styre strømforbruket bedre. Problemet er at strømmålerne er installert i felles tavlerom, og for å få data overført til hvert rekkehus så må det installeres utstyr for overføring. Dette kan være mobilruter, via strømkabler, med mere. Informasjon om HAN-port finnes her: <https://www.elvia.no/smart-forbruk/alt-om-din-strommaler/dette-er-han-porten/>. Det forutsettes at dataene er kryptert eller at det på annen måte er klare skiller mellom hvert rekkehus sine data, slik at dataene holdes private.

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at sameiet installerer utstyr i tavlerommet for overføring av HAN-port data til rekkehusene. Styret vurderer hvilket utstyr dette blir. Det forutsettes at dataene er kryptert eller at det på annen måte er klare skiller mellom hvert rekkehus sine data, slik at dataene holdes private.

2. Overføring av midler til vedlikeholdsfond**Forslagsstiller: Styret****Bakgrunn**

Ved årsmøtet i 2021 ble det vedtatt at sameiet oppretter et vedlikeholdsfond, og at årsmøtet hvert år vedtar hvor mye som skal overføres til vedlikeholdsfondet. Pr 31.mars 2022 hadde sameiet disponible midler på omkring kr. 675 000. Sameiet bør ha en likviditet på rundt 2 måneders felleskostnader som er omkring kr. 200 000. Men siden det de nærmeste månedene skal utbetales styrevederlag og brøyting, foreslår styret å overføre kr. 350 000 til vedlikeholdsfondet i år.

Styrets innstilling og forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at sameiet overfører 350 000 kroner til vedlikeholdsfond for 2022.



Annen informasjon om sameiet

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.

Parkering

Det følger 1 plass til hver seksjon i garasjekjeller.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7140582. 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 på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018 – utført maling av rekkehusene

2019 – rens av ventilasjonsanlegg i alle rekkehus

2019 – rensset avløpsrør, ut til offentlig nett



VEDTEKTER

for Sameiet Østensjøenga

Fastsatt i forbindelse med seksjonering
i medhold av lov om eierseksjoner av 23.mai 1997 nr 31.
Oppdatert av årsmøtet 10-16. mai 2021

§ 1 Eiendommen - formål

Sameiet Østensjøenga (heretter sameiet) er et eierseksjonssameie på eiendommen gnr. 164, bnr. 250 i Oslo kommune med påstående bygninger, installasjoner og anlegg (heretter eiendommen).

Eiendommen er oppdelt i de eierseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "seksjonene") som fremgår tinglyst seksjonsbegjæring av 02.05.2011, med situasjonsplan og plantegninger.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg.

§ 2 Organisering av sameiet

Sameiet består av 24 boligseksjoner (heretter i fellesskap omtalt som "bolig"). De enkelte bruksenheter består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i den enkelte bruksenhet inkl. evt. tilleggsareal er fellesarealer. Balkonger og takterrasser inngår i bruksenhetene, men inngår ikke i sameiebrøken.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsareal grunn og bygning, samt sameiebrøkens størrelse framgår av seksjoneringsbegjæringen.

Sameiebrøkene bygger på hoveddelens BRA areal, eksklusive balkonger og takterrasser.

§ 3 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig dispensasjonsrett over sin seksjon med tilleggsareal, herunder rett til salg, pantsettelse og utleie. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i tredje ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

§ 4 Rett til bruk

4.1 Seksjonen

Den enkelte seksjonseier har med de presiseringer som fremgår nedenfor enerett til bruk av seksjonen. Bruken av seksjonen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Seksjonene kan bare nyttes til det formål som er fastsatt i seksjoneringsbegjæringen for den enkelte seksjon. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 20.

4.2 Fellesareal

Den enkelte seksjonseier har rett til å nytte eiendommens fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Bruken av fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

Det er ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom.

4.3 Bruksrett til utvendig parkeringsplass og biloppstillingsplass i garasjekjeller

Sameiets utvendige parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasje er seksjonert som fellesareal. Samtlige seksjonseiere har bruksrett til 1 biloppstillingsplass i garasjekjeller. Bruksrett til biloppstillingsplasser og utvendige parkeringsplasser, unntatt 2 gjesteplasser og 2 HC-tilpassede plasser på øvre utvendige plan, fremgår av vedlegg 1 til disse vedtekter.

Bruksrett til biloppstillingsplass i garasjekjeller som følger med ved erverv av en seksjon i sameiet kan kun overdras sammen med seksjonen. Bruksrett til utvendig parkeringsplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiet eller til erverver av en seksjon i sameiet.

Utvendig parkeringsplasser og biloppstillingsplasser i garasjekjeller kan ikke leies eller lånes ut til andre enn beboere i sameiet.

§ 5 Ordensregler

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6 Bygningsmessige arbeider

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjenning for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene. Det må ikke utføres arbeid som kan medføre skade på betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

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

En seksjonseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7 Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet fremgår av denne bestemmelse eller særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. internett fordeles mellom seksjonene som er tilknyttet med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanlegg, som f. eks garasjeport, renhold av garasjeanlegget o.lign. fordeles likt pr. garasjeplass.

Den enkelte seksjonseier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom dette er besluttet av årsmøtet.

Sameiet skal ha vedlikeholdsfond. Vedlikeholdsfondet opprettes på egen sparekonto, og overføring fra fond til driftskonto ligger innenfor styrets gjøremål, basert på at midler går til dekning av vedlikeholdskostnader. Årsmøtet vedtar hvert år hvor mye som skal overføres til vedlikeholdsfondet. Årsmøtet skal også vedta bruk av fondsmidler som defineres som påkostning vesentlig utover standard på utbedringstidspunktet.

§ 8 Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning holde bruksenheten med tilleggsareal i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som overflater av balkonger, dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

Seksjonseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseieren skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i seksjonen selv om det skulle ha vært utført av den forrige seksjonseieren.

§ 9 Sameiets vedlikeholdsplikt

Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

Vedlikeholdsplikten for fellesarealer hvor det er gitt rett til eksklusiv bruk, ligger på de seksjonseierne som har bruksretten.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører knyttet til fellesarealer, bygningsmessig vedlikehold av balkonger, reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også betongdekke og membran over garasjekjeller og tekniske rom.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.

Selv om sameiet har vedlikeholdsplikten, skal kostnader fordeles slik som i henhold til § 7.

§ 10 Utbedringsansvar og erstatning

Fører en seksjonseiers mislighold til skade på sameiets eiendom eller på annen seksjonseiers bruksenhet eller fastmontert inventar som naturlig hører bruksenheten/boligen til, skal skaden utbedres av sameiet. Utgiftene kan kreves dekket av seksjonseier etter tredje ledd.

Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte seksjonseier. Sameiet hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

Sameiet og skadelidte seksjonseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at seksjonseieren misligholder sine plikter, jfr eierseksjonsloven § 34.

Seksjonseier kan kreve erstatning for tap som følge av at sameiet ikke oppfyller pliktene sine, jfr eierseksjonsloven § 35.



§ 11 Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfyllbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven § 39.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 12 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og 2 – 3 andre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det årsmøtet som foretar valget. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene behøver ikke være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

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.

Ved utførelse av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i verk ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av årsmøtet.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn.

§ 13 Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet, bestemt angi de saker som skal behandles. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig som må være myndig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14 Årsmøtets vedtak

Ved avstemming har hver seksjon én stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertall av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddrekning.

1. Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om
 - Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning eller vedlikehold
 - Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
 - Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører seksjonseierne i felleskap
 - Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går over vanlig forvaltning
 - Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål.
 - Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
2. Følgende beslutninger krever tilslutning fra de seksjonseierne det gjelder:
 - At eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like utover det som følger av disse vedtekter jf. §§ 9 og 10.



- Innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- Innføring av vedtektsbestemmelsene om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 7.

3. Det kreves tilslutning fra samtlige seksjonseiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 15 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 16 Forsikring

Sameiet er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid holdes forsvarlig forsikret i et godkjent selskap. Andre forsikringer er den enkelte seksjonseier ansvarlig for.

§ 17 Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 18 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 19 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.



Vedlegg 1 til vedtektene: Fordeling biloppstillingsplasser i garasje og utvendige parkeringsplasser



