



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 774 492
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 22.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 912 354	2 563 613
Sum inntekter		2 912 354	2 563 613
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	126 615
Annen driftskostnad		2 681 125	2 411 941
Sum kostnader		2 818 045	2 538 556
Driftsresultat		94 309	25 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311	2 410
Sum finansinntekter		311	2 410
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		311	2 410
Ordinært resultat før skattekostnad		94 620	27 468
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 620	27 468
Årsresultat		94 620	27 468
Totalresultat		94 620	27 468
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 620	27 468
Sum overføringer og disponeringer		94 620	27 468



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		489 812	115 177
Sum fordringer		489 812	115 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 189	679 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 189	679 952
Sum omløpsmidler		908 001	795 130
SUM EIENDELER		908 001	795 130

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		565 095	470 475
Sum opptjent egenkapital		565 095	470 475
Sum egenkapital		565 095	470 475
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		274 628	108 519
Annen kortsiktig gjeld		68 278	216 136
Sum kortsiktig gjeld		342 906	324 655
Sum gjeld		342 906	324 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		908 001	795 130



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 230347

Enheten

Organisasjonsnummer: 812 774 492
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tina Nordengen Dysthe
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 10.03.2022

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.05.2022



Organisasjonsnr: 812 774 492
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 912 354	2 563 613
Sum inntekter		2 912 354	2 563 613
Kostnader			
Lønnskostnad		136 920	126 615
Annen driftskostnad		2 681 125	2 411 941
Sum kostnader		2 818 045	2 538 556
Driftsresultat		94 309	25 057
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		311	2 410
Sum finansinntekter		311	2 410
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		311	2 410
Ordinært resultat før skattekostnad		94 620	27 468
Ordinært resultat etter skattekostnad		94 620	27 468
Årsresultat		94 620	27 468
Totalresultat		94 620	27 468
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		94 620	27 468
Sum overføringer og disponeringer		94 620	27 468



Organisasjonsnr: 812 774 492
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

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		489 812	115 177
Sum fordringer		489 812	115 177
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		418 189	679 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		418 189	679 952
Sum omløpsmidler		908 001	795 130
SUM EIENDELER		908 001	795 130
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		565 095	470 475
Sum opptjent egenkapital		565 095	470 475



Sum egenkapital	565 095	470 475
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	274 628	108 519
Annen kortsiktig gjeld	68 278	216 136
Sum kortsiktig gjeld	342 906	324 655
Sum gjeld	342 906	324 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	908 001	795 130



Organisasjonsnr: 812 774 492
EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Eventyrtunet Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 10. mars 2022

Selskapsnummer: 7325





Velkommen til årsmøte i Eventyrtunet Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mars kl. 09:00 og lukker 10. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7325>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres stemmeseddel i styreleders postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Endring av § 5 i vedtektene
6. Valg av valgkomité
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Eventyrtunet Sameie



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår Kari S. Haugen Olsen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Kari S. Haugen Olsen velges

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7325 - Årsrapport 2021.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

Sak 5

Endring av § 5 i vedtektene

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret foreslår at § 5 i vedtektene endres

Nedenfor følger § 5 i vedtektene:

§ 5 Registrering av seksjonseiere

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

Styret forslår at § 5 i vedtektene endres til følgende:

§ 5 Registrering av seksjonseiere

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Sameier har plikt til å melde salg eller bortleie av seksjonen skriftlig til styret om hvem som er ny eier/leietaker, og til forretningsfører ved salg. Dette gjelder også utleie av parkeringsplasser.

Leietaker(e) kan registreres på følgende måter;

Registrer leietaker selv.



1. Logg inn på Min side Vibbo (www.Vibbo.no)
2. Legg inn informasjon om leietaker og leieforhold under Utleie (under Bolig) (-www.Vibbo.no/)
3. Sende informasjon til styret med informasjon på hvem som leier og hvordan de kan nåes.

En sameier blir fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlaterelser eller andre forhold til sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av § 5 i vedtektene vedtas

Vedlegg

2. Vedtekter 7325 Eventyrtunet Sameie.pdf

Sak 6

Valg av valgkomité

Som representanter i valgkomitéen for 1 år, ble Morten Gaarder og Åse Karin Rønningen foreslått.

Innstilling

Som valgkomité for 1 år foreslår styret: Morten Gaarder og Åse Karin Rønningen.

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomité Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Åse Karin Rønningen
Gjenvalg
- Morten Gaarder
Gjenvalg

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Som styreleder for 2 år foreslås:

- Fred Luraas-Antonsen (gjenvalg)



Som styremedlem for 2 år foreslås:

- Jan Kjærstad (gjenvalg)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

- Wenche Engebakken (styremedlem)
- Frode Thorsen (styremedlem)

Som varamedlem for 1 år foreslås:

- Nina Hansen Muri

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Fred Luraas-Antonsen
Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Kjærstad
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Nina Hansen Muri



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Fred Luraas-Antonsen	2020 - 2022
Styremedlem	Wenche Engebakken	2021 - 2023
Styremedlem	Jan Kjærstad	2020 - 2022
Styremedlem	Frode Thorsen	2021 - 2023
Varamedlem	Ole Tobias Hoseth Silseth	2021 - 2022

Valgkomiteen

Morten Gaarder	2021 - 2022
Åse Karin Rønningen	2021 - 2022

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Eventyrtunet Sameie

Sameiet består av 90 seksjoner.

Eventyrtunet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 812774492, og ligger i LØRENSKOG kommune med følgende adresse:

Rådmann Paulsens Gate 2
Rådmann Paulsens Gate 4
Rådmann Paulsens Gate 6
Rådmann Paulsens Gate 8
Rådmann Paulsens Gate 10
Rådmann Paulsens Gate 12
Rådmann Paulsens Gate 14

Gårds- og bruksnummer:

101 192

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

Eventyrtunet Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets beretning 2021
EVENTYRTUNET BOLIGSAMIE
Organisasjonsnr. 812 774 492

TILLITSVALGTE

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styreleder:

Fred Antonsen

Styremedlemmer:

Wenche Engebakken

Jan Kjærstad

Frode Thorsen

Varamedlem:

Ole Tobias Silseth

Valgkomité:

Åse Karin Rønning

Morten Gaarder

Styret har avholdt 9 styremøter i perioden fra siste årsmøte og frem til ordinært årsmøte 10.03.2021.

Styrets medlemmer har hatt møter med leverandører og service personell i vårt sameie. Oppfølging av beboere som har hatt behov hjelp. Dette er naturlig nok noe som er styrets oppgaver, men like fullt tidkrevende og en viktig jobb styret følger opp.

Det har igjen vært et uvanlig år å sitte i styret i 2021. Pga. koronarestriksjoner, har vårt møtelokale på NITOR vært delvis stengt. Vi har alle måtte ta hensyn til situasjonen, men styret har jobbet aktivt og effektivt gjennom året.

Vårt ene og eneste varamedlem har vært dessverre måtte fratre sin posisjon 1.november pga. flytting. Alle møtene har vært beslutningsdyktige.

Det fremgår av Eventyrtunet Sameies vedtekter at styret skal forvalte sameiets fellesareal og føre tilsyn med at sameiets formål (som er å ivareta medlemmenes felles interesser med hensyn til vårt fellesareal) blir oppfylt.



Beretningen er delt inn i 3 kapitler.

- **Tilbakeblikk på 2021**
- **Økonomi**
- **Perspektiver på 2022**

Tilbakeblikk på 2021

HMS

Nødlysarmaturer – batteri/UPS har blitt kontrollert av Schneider. Punkter etter rapporten er fulgt opp og rettet. Vår vaktmestertjeneste følger opp bytte av batterier og lys.

Våre 4 heiser hadde GM Heisservice AS som leverandør, men gikk dessverre konkurs og opphørte våren 2021. Sameiet inngikk da en ny Serviceavtale med TKE Heisservice. (Gamle Thyssen Heis).

Hörmann har gjort service og kontrollert garasjeport. Vi hadde ett besøk ut over vanlig service. Sikringen gikk i styreelektronikken til porten.

Bygårdsservice har hatt fast tilsyn i ganger og tekniske anlegg, og fulgt opp med service etter behov. Styret har fulgt opp grøntarealene med nye busker og klipp av disse. Styret følger opp klager som beboere måtte melde fra om og videreformidlet til ansvarlig i Bygårdsservice.

Styret sendte ut et informasjonsskriv november 2021. Det inneholdt et HMS skjema som hver og en skulle gi tilbakemelding/svar på spørsmål om å ivareta sikkerheten hver og en må ta hensyn til. Responsen er fortsatt skuffende, da kun 35 leiligheter svarte av 90 seksjoner. Mer om mer info dette i «Perspektiver 2021 – HMS».

Driften av fellesanlegget har blitt gjennomført uten skader på personell.

Fellesanlegget

Varmeanlegget

Vi inngikk en ny serviceavtale på varmesentralen med Norges Rørlegger Alliance, Lørenskog. Før fyringssesongen hadde vi kontroll og vedlikeholds service på rensefiltere og ettersyn. Noen beboere har hatt lokale varmeproblemer og har blitt løst av utførende rørlegger.

Brannoppstillingsplasser

Fokus på snømåking er viktig, og blitt fulgt opp at Styret mot Bygårdsservice. Plassen er tydelig merket.

Dører og tilganger til Fellesområde

Vi opplever at Salto brikkeløsning fungerer meget tilfredsstillende. Nordic Security som leverer service, har styret hatt meget god erfaring med. Vi installerte de 2 siste Salto-



tilgangene på inngangsdørene til Bod rekka under blokk C. Dessverre opplever vi at dørpumpene må byttes pga. slitasje. Så vi har byttet 2 dørpumper, en i RPG 2 og en i RPG 4

Ventilasjon i bygget

Styret har serviceavtale med AKBS Service. Vi opplever god service på tjenesten og god drift på anlegget. Minner dere eiere om at de leverer også service på Flexit ventilasjonssystemer i våre leiligheter.

TV/Internett

Ingen nye avtaler er inngått. Avtalen Telia har med oss på TV/Bredbånd, blir videreført.

Vannlekkasje i garasjen

Som sikkert noen har registrert, har det kommet og kommer vann ifra taket i garasjen og i Bod rekka under Blokk C. Dette er en reklamasjon som vi Styret har jobbet med siden 5års kontrollen. Thongård/Veidekke har tatt på ansvaret for utbedringen. Som følge av dette, har det vært service folk i fra Veidekke og «gysset/tettet» taket for videre vanngjennomtrengning. Dette er et tidkrevende og krevende arbeid. Arbeidet vil bli fulgt opp i løpet våren 2022. Målet er selvfølgelig et helt tett tak.

Ladeklar i garasjen

I løpet av sommeren ble det ikke lov å lade hybrid/el-bilen på type Shuko kontakter, dvs. nødlader som følger med i bilene. På grunnlag av vårt årsmøtevedtak i 2021, der vårt sameie valgte å etablere leieladestasjoner i garasjen, må § 23 i vedtektene endres til en vedtekt som står samsvar til ladeanlegget som blir installert. Sameiet gikk inn for en løsning med firmaet Ladeklar for installering og levering av ladestasjoner. Styret opplever god drift av anlegget.

Økonomi

Våre disponible midler har blitt utfordret pga. energien som blir levert til vårt sameie på fellestrøm og fjernvarme. Vi hadde 565 095,- pr. 1.1.2021. Pr. 31.12.2021 hadde vi 481 112,- dvs. -83 983,- som resultat. Med de skyhøye energikostnader der økningen ligger på over 300% i vinterhalvåret, må sameie dekke inn økingen ved A-konto beløp over felleskostnadene, som også utfordrer vår likviditet. I 2021 har klart oss uten å ta opp lån eller kassakreditt.

Forsikring

Tryg Forsikring er vår forsikrings partner i vårt sameie. Vi har hatt en alvorlig hendelse, der sprinkler ble utløst og Brann- og redningsetaten ble tilkalt. Tryg Forsikring dekket hele skaden med det som konsekvens at premien øker med 22%.

Heisservice

GM Heis ble løst fra kontrakten og vi inngikk ny avtale med TKE Heisservice. I året 2021 har vi ikke hatt noen store kostnader på heis. Vi hadde to besøk i høst/vinter som ettersom våre heiser.



Bredbånd/Kabel TV

Som tidligere meddelt, har vi godkjent økning på 3,5% ifra Telia sine produkter og tjenester.

Kommunale tjenester

Lørenskog kommune har en ambisiøs utbyggingstakt, som medfører økte kostnader. Årsgebyr for avløp øker med nesten 32 %. Hovedårsak til økningen er investeringer i vedlikehold og utskiftning av avløpsnettet, samt at kostnader for avløpsrensning ved Nedre Romerike Avløpsselskap (NRA) øker.

Ny avtale med Smart Elektro

Sameie har inngått ny serviceavtale med Smart Elektro pr.1.1.2022 på Brannvarsler anlegg og nødlys. Elektro installasjoner i bygget blir også bedre ivaretatt. Styret har inngått avtale på bakgrunn av pris og kvalitet på leveransen.

Perspektiver på 2022

Styret ser frem til å jobbe blant annet med følgende saker.

Styret

Er det noen i vårt Sameie som kunne tenke seg å ta et verv i vårt styre? Vi er rett og slett for få, da vi ikke har noen varamedlemmer. Ta kontakt med valgkomiteen. Bli med å gjøre vårt Sameie et hyggelig sted å bo. Velkommen skal du være.

HMS

Løpende følge opp at arbeidet utføres i hht. sikker jobbanalyse, at arbeidsforholdene tilfredsstillir HMS kravene, slik vi har kontroll på alle brannforebyggende aktiviteter og at våre tekniske installasjoner er sikre i bruk. Alle skal levere «selvangivelse» HMS skjema som blir sendt ut i fra Styret. Dette skal fylles ut og leveres styret innen 1.desember 2022. Skjemaer mottatt etter denne dato vil ikke bli registrert.

Budsjett

Styret foreslår å komme i balanse med vår beholdnings kapital på ca. 1.000.000 i år 2024. Dvs. at vi må øke husleien og bygge kapital for en sunn drift av vårt Sameie. Jo eldre sameiet blir, jo mer midler bør vi ha i bakhånd for å kunne møte vedlikehold på bygningene våre.

Bredbånd/Kabel TV

Ingen planer om å bytte leverandør.

Husleie

Husleien blir kontinuerlig evaluert fremover for å styrke likviditeten for en sunn drift for vårt sameie. Spesielt fokus på høye energikostnader.



Drift av tekniske installasjon

Styret vil følge opp serviceavtalene og således sikre at de tekniske installasjonene fungerer som forutsatt.

Styret vil igjen sette opp en "måke-skremmer" på taket av A-blokken løpet av mars/april mnd.

Reklamasjoner

Styret følger opp taklekkasjen i garasjen og i Bod rekka under C-blokka.

Kontaktpersoner for spesielle ansvarsområder

HMS/Internkontroll: Fred Antonsen

Garasje og byggeteknisk: Fred Antonsen

Vaktmester/Renhold: Jan Kjærstad

Kontaktperson for Bygg A: Jan Kjærstad

Kontaktperson for Bygg B: Fred Antonsen

Kontaktperson for Bygg C: Fred Antonsen

Kontaktpersoner for feilparkerte biler i garasje:

Styreleder og styremedlemmer.

Kommunikasjon mellom styret og seksjonseiere

Henvendelser til styret skal sendes til styrets e-mail konto:

Eventyrtunet@styrommet.no

<https://vibbo.no/eventyrtunet>

Lørenskog 31.01.2022

Styret i Eventyrtunet Sameie

Fred Antonsen /s/
Styreleder

Frode Thorsen /s/
Styremedlem

Wenche Engebakken /s/
Styremedlem

Jan Kjærstad /s/
Styremedlem



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 2 912 354 mot kr 2 890 000 budsjettet. Andre inntekter består i hovedsak av salg av nøkler.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 818 045 mot kr 2 795 065 budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 94 620 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 565 095.

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

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 521 000 til ordinært vedlikehold.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 37 962. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Eventyrtunet Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 20 % økning av de ordinære felleskostnadene fra 01.01.2022. I tillegg til 3,5 % økning av felleskostnader bredbånd og felleskostnader kabel-tv fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Eventyrtunet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Eventyrtunet.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QJ5PE-DG2J0-3DYEH-2F3EU-HZSQH-FTZ6X



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-02-14 13:58:17 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: QJ5PE-DG2J0-3DYEH-2F3EU-HZSQH-FTZ6X

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

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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

17 av 38 dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>



EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET ORG.NR. 812 774 492, KUNDENR. 7325

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 907 072	2 548 620	2 890 000	3 420 000
Ladepunkt		4 357	0	0	0
Andre inntekter	3	925	14 993	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 912 354	2 563 613	2 890 000	3 420 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-11 615	-16 215	-21 150
Styrehonorar	5	-120 000	-115 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 436	-9 351	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-149 028	-144 900	-149 000	-155 000
Konsulenthonorar	7	-11 166	-20 011	-15 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-368 039	-510 462	-541 000	-521 000
Forsikringer		-171 783	-137 353	-174 850	-209 745
Kommunale avgifter	9	-1 030 835	-802 281	-923 000	-1 300 000
Energi/fyring	10	-218 849	-67 609	-100 000	-270 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 357	-422 806	-431 000	-446 000
Andre driftskostnader	11	-291 632	-297 167	-312 500	-314 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 818 045	-2 538 556	-2 795 065	-3 429 395
DRIFTSRESULTAT		94 309	25 057	94 935	-9 395
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	311	2 410	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		311	2 410	0	0
ÅRSRESULTAT		94 620	27 468	94 935	-9 395
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		94 620	27 468		



EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET ORG.NR. 812 774 492, KUNDENR. 7325

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		138	76
Forskuddsbetalte kostnader		116 016	111 668
Andre kortsiktige fordringer		0	3 433
Energiavregning	13	373 659	0
Driftskonto OBOS-banken		315 591	377 673
Sparekonto OBOS-banken		102 598	302 279
SUM OMLØPSMIDLER		908 001	795 130
SUM EIENDELER		908 001	795 130
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		565 095	470 475
SUM EGENKAPITAL		565 095	470 475
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		52 226	55 727
Leverandørgjeld		274 628	108 519
Energiavregning	13	0	153 619
Annen kortsiktig gjeld	14	16 052	6 790
SUM KORTSIKTIG GJELD		342 906	324 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		908 001	795 130
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 11.02.2022
Styret i Eierseksjonssameiet Eventyrtunet

Fred Luraas-Antonsen/s/

Wenche Engebakken/s/

Jan Kjærstad/s/

Frode Thorsen/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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 370 012
Bredbånd	226 800
Kabel-tv	204 120
Garasje	106 140
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 907 072

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Nøkler	890
SUM ANDRE INNETEKTER	925

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

Arbeidsgiveravgift	-16 920
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-16 920
------------------------------	----------------

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 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 436.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 375
------------------	--------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 791
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-11 166
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-113 119
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 953
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 083
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-113 574
--------------------------------	----------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 963
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-36 282
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-12 065
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-368 039
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-645 279
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-385 556
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 030 835
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-127 257
------------------	----------

Andre fyringskostnader	-91 592
------------------------	---------

SUM ENERGI / FYRING	-218 849
----------------------------	-----------------

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

Driftsmateriell	-1 747
Lyspærer og sikringer	-3 650
Vaktmestertjenester	-273 436
Vakthold	-1 313
Andre fremmede tjenester	-2 463
Trykksaker	-1 526
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-643
Porto	-2 218
Gaver	-305
Bank- og kortgebyr	-3 831
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 632

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	319
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-8
SUM FINANSINNTEKTER	311

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

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-627 204
SUM INNTEKTER	-627 204

KOSTNADER

Techem	53 350
Fjernvarme	947 513
SUM KOSTNADER	1 000 863

SUM ENERGIAVREGNING 373 659

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

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

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



17 Eventyrtnet Sameie

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-15 743
Manglende utbetaling fra brenselsregnskap	-309
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-16 052



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i **TRYG FORSIKRING med polisenummer 7107961**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Eventyrtunet Sameie 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 seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV og bredbånd

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Telia (Get) kundeservice på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



VEDTEKTER FOR EIERSEKSJONSSAMEIET EVENTYRTUNET

Org.nr 812 774 492

Endret i ekstraordinært årsmøte 24.06.2021.

§ 1 Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Eierseksjonssameiet Eventyrtunet (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 101 bnr. 192 i Lørenskog kommune med fellesanlegg av enhver art. Sameiet består av 90 boligseksjoner i henhold til seksjoneringsøknaden tinglyst den 21.08.2013. Sameiets adresse er Rådmann Paulsens gate 2, 4, 6, 8, 10, 12 og 14 hvor Hus A har adressen Rådmann Paulsens gate 2, Hus B Rådmann Paulsens gate 4 og 6 og Hus C Rådmann Paulsens gate 8, 10, 12 og 14.

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av boder og private utearealer. Seksjonsnummer 1, 3, 4, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 79, 80 og 81 har tinglyst tilleggsareal til grunn.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

§ 2 Organisering av sameiet og råderett

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

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Seksjonseierne har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig. Ref. § 19.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Samtlige seksjoner med tinglyst



tilleggsareal til grunn skal avgis fri adkomst for periodisk stell av evt. felles hekkebeplantning mellom terrassene.

Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i §4-2 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

§ 3 Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser. Styret fastsetter størrelsen på de a konto beløp som den enkelte seksjonseier skal betale forskuddsvis pr. måned.

Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk. Felleskostnadene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.3. nedenfor. Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

3-1. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer, herunder alle heiser, inngangsdører/partier, trappeoppganger, tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene.
- Vakt- og alarmtjenester.
- Håndtering av avfall.
- Kostnader til oppvarming og belysning.
- Elektrisk strøm i fellesarealene.
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer, herunder fortausarealer.
- Kommunale avgifter.
- Bygningsforsikring.
- Fjernvarme.
- Generell skadedyrbekjempelse.
- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader.
- Honorar til tillitsvalgte.



3-2 Følgende kostnadselementer skal fordeles likt mellom seksjonseiere:

- Kostnader tilknyttet utgifter med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.

3.3 Særskilt intern kostnadsfordeling for fellesarealer tilknyttet parkering:

- Utgifter til drift og vedlikehold av parkeringskjeller (68 stk parkeringsplasser) med tilhørende adkomst og nedkjøring, (herunder port, belysning og renhold), skal i sin helhet fordeles på de seksjonseiere som til enhver tid besitter bruksretten for disse plassene, med lik del på hver bruksrett. Det skal betales et månedlig akontobeløp som fastsettes av styret.

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

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet iht. Eierseksjonslovens § 31. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

§ 4 Vedlikehold

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler (samt eventuelt tilvist bod, som ikke er tilleggsareal) til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer som seksjonseieren har enerett til å bruke
- j) sikringsskap og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.



Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

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

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmelegger inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5 Registrering av seksjonseiere

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



§ 6 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, tre styremedlemmer og tre varamedlemmer. Styremedlemmene tjenestegjør i to år, hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder velges særskilt.

§ 7 Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret er beslutningsdyktig når minst tre medlemmer er tilstede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

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

Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 8 Årsmøtet

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være



skriftlig. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

§ 9 Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

1. konstitueres
2. behandle styrets årsberetning/årsrapport
3. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
4. velge av styremedlemmer.
5. behandle vederlag til styret.

Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 10 Møteledelse og avstemning

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. Eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.



Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 11 Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12 Revisjon og regnskap

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



Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13 Mislighold

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

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

§ 14 Fravikelse

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

§ 15 Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

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

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, fasadeskilt, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen og etter forutgående skriftlig godkjenning av styret.

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

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beisning i andre farger, montering av markiser, utvendige persiener, vinduer, skjerming av



balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

§ 17 Endringer av vedtektene

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

§ 18 Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19 Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, og de deler av utearealet som enkelte seksjoner har som tinglyst tilleggsareal til grunn.

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

Sameiet har i alt 68 stk p-plasser i byggenes kjellerplan i henhold til offentlig parkeringsnorm, som på seksjoneringstidspunktet er utlagt som fellesareal med eksklusiv bruksrett for enkelte seksjonseiere i henhold til fordelingsliste.

Plassene kan leies ut til øvrige seksjonseiere på markedsmessige vilkår innenfor den enkelte seksjonseiers eierperiode. Eventuell utleie av bruksrett til p-plass er ikke tillatt før seksjonseiere har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at utleien er notert hos forretningsfører.

Bruksrett til parkeringsplass kan ikke selges ut av sameiet. Eventuell avhendelse av bruksrett til parkeringsplass kan bare skje internt i sameiet mellom seksjonseierne. Slik avhendelse er ikke gyldig før seksjonseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra Sameiets styre om at overdragelsen og tilhørende ny rettighetshaver er notert hos forretningsfører. Nærværende bestemmelse om bruksrett til parkeringsplass kan bare endres etter enstemmig tilslutning fra de berørte bruksrettsinnehaverne. Det vises for øvrig til § 17.

§ 20 Utvendige forhold

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



§ 21 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

§ 22 Kameraovervåkning

Kameraovervåkning er tillatt i sameiets bod- og garasjeanlegg, samt ved postkassene.

§ 23 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

Det er ikke tillatt å etablere egen ladeløsning for el-bil eller ladbar hybrid fra egen boligseksjon eller fellesanlegg. Lading og etablering av ladestasjon skal kun skje med bruk av sameiets ladeanlegg, og det skal kun monteres utstyr som er godkjent av styret. Strøm betales etter medgått forbruk pr. kwh fastsatt av ladeleverandør og eller styret. Ved brudd av denne regel, vil § 13 og § 14 inntre.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

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

Årsmøtet åpnes 7.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 10.03.22

Selskapsnummer: 7325 **Selskapsnavn:** Eventyrtunet Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Kari S. Haugen Olsen velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000

- For
- Mot

Sak 5 Endring av § 5 i vedtektene

Styrets forslag til endring av § 5 i vedtektene vedtas

- For
- Mot

Sak 6 Valg av valgkomité

Valgkomité (2 skal velges)

- Åse Karin Rønningen
- Morten Gaarder

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

- Fred Luraas-Antonsen

Styremedlem (1 skal velges)

- Jan Kjærstad

Varamedlem (1 skal velges)

- Nina Hansen Muri



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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