



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 993 441 627  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ST EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Inger Lundanes  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 347 077	1 272 175
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 347 077</b>	<b>1 272 175</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		79 870	79 870
Annen driftskostnad		1 247 718	1 179 647
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 327 588</b>	<b>1 259 517</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>19 488</b>	<b>12 658</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 740	3 577
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 740</b>	<b>3 577</b>
Annen finanskostnad		170	600
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>170</b>	<b>600</b>
<b>Netto finans</b>		<b>1 570</b>	<b>2 976</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>21 059</b>	<b>15 635</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>21 059</b>	<b>15 635</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>21 059</b>	<b>15 635</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>21 059</b>	<b>15 635</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Utbytte		0	0
Overføringer til/fra annen egenkapital		21 059	15 635
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>21 059</b>	<b>15 635</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 732	
Andre fordringer		195 768	228 898
Sum fordringer		197 501	228 898
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 861	885 261
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 861	885 261
Sum omløpsmidler		1 261 362	1 114 159
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 261 362</b>	<b>1 114 159</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		825 725	804 666
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>825 725</b>	<b>804 666</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>825 725</b>	<b>804 666</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		10 718	147 453
Annen kortsiktig gjeld		424 919	162 041
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>435 637</b>	<b>309 494</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>435 637</b>	<b>309 494</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 261 362</b>	<b>1 114 159</b>



## Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i St Edmundsvei 29-31 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

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

### Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

### Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 08.04.21 kl. 12:00
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 11.04.21 kl. 12:00

### Hvordan deltar du?

#### Digital deltakelse

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

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

#### Analog deltagelse

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



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i St Edmundsvei 29-31 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 08.04.21 kl. 12:00 og er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 11.04.21 kl. 12:00

**Selskapsnummer:** 5822 **Selskapsnavn** St Edmundsvei 29-31 Sameie

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

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

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

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

*Eksempel:*

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

### Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

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

#### Valg av protokollvitner:

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

Kim Holger Hansen og Liv Stærfelt velges som protokollvitner

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

#### Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

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

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

#### Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 70 000.

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



**Saker til behandling:**

**Sak 5: Forslag om installasjon av automatiske døråpnere**

Se sak 5 i innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og vedtak til avstemning.

Merk: Det skal stemmes for ett av forslagene, hvis du er i mot begge forslag stemmer du mot saken.

**Forslag 1 til vedtak**

a) Installasjon av automatisk døråpner for 4 dører

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

**Forslag 2 til vedtak**

b) Installasjon av automatisk døråpner for 2 dører

For	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

**Mot saken**

Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------

**Sak 6: Bygge om avfallscontainere for papir til nedgravde tønner**

Se sak 6 i innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og vedtak til avstemning.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 7: Felles strømleverandør**

Se sak 7 i innkallingen for saksfremstillingen, styrets innstilling og vedtak til avstemning.

For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

**Sak 8: Valgkomité**

Valgkomiteen velges for 1 år.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomite	Brit Andreassen	<input type="checkbox"/>
Valgkomite	Eline Blom Poulsson	<input type="checkbox"/>

**Sak 9: Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på**

Det skal i utgangspunktet velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Videre skal det velges styreleder for 1 år.

Til slutt skal det velges varamedlem for 1 år.

Det kan bare velges én Styreleder.

**Valgkomiteens innstilling er følgende:**

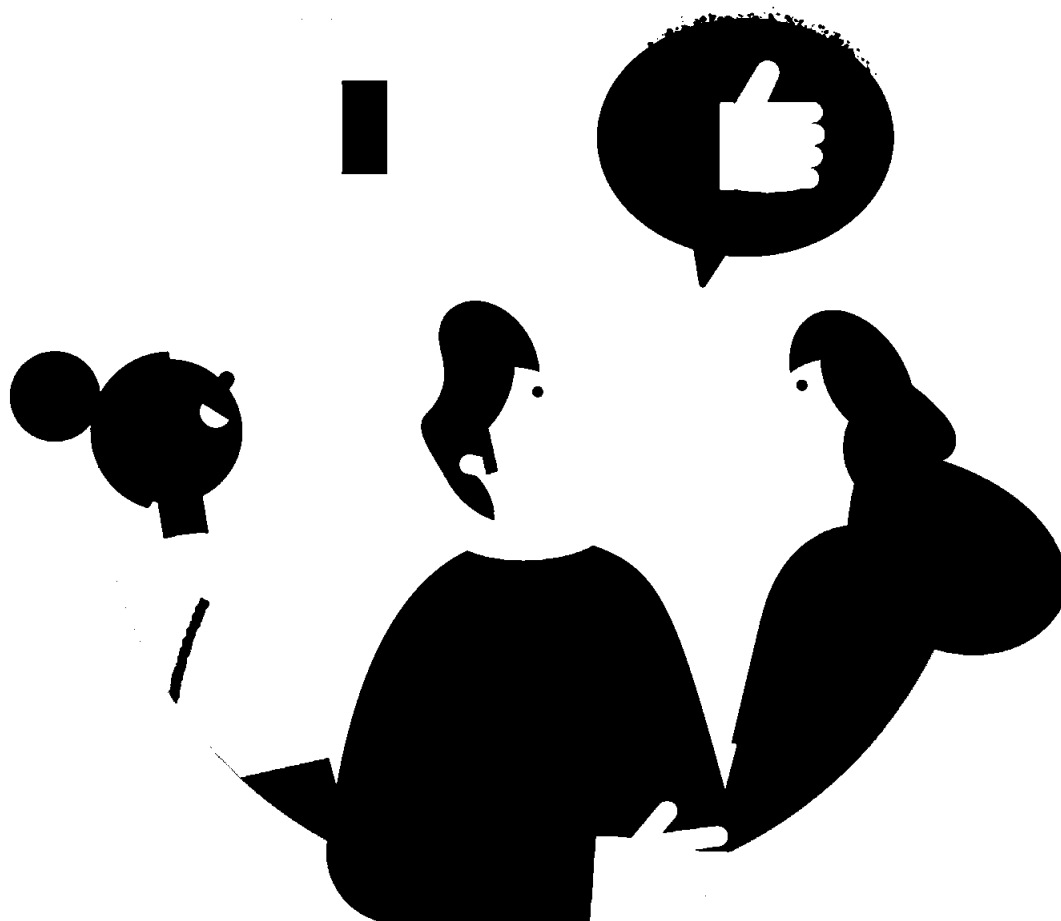
Styrets kandidater som er på valg, er villige til gjenvalg.

Videre er det fremmet forslag om en ny kandidat.

Valgkomiteens innstilling er derfor at styret utvides med 1 kandidat, og at alle 3 velges.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Henning Ø. Poulsson	
Styreleder	Nils Nyland	
Styremedlem	Reda Kasparaitis	
Styremedlem	Ole Mikalsen	
Styremedlem	Nils Nyland	
Varamedlem	Pål E. Korsvold	

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



## Årsmøte 2021

St Edmundsvei 29-31 Sameie  
Digitalt årsmøte avholdes 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i St Edmundsvei 29-31 Sameie. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5822>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag om installasjon av automatiske døråpnere
6. Bygge om avfallscontainere for papir til nedgravde tønner
7. Felles strømleverandør
8. Valgkomite
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i St Edmundsvei 29-31 Sameie**

Henning Østerdahl Poulsson

Sigrid Guldborg

Reda Kasparaitis

Ole Mikalsen



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.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at møteinnkalling godkjennes

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Styrets innstilling**

Kim Holger Hansen og Liv Stærfelt foreslås til å være protokollvitner

**Forslag til vedtak**

Kim Holger Hansen og Liv Stærfelt 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.

### **Styrets innstilling**

Årsrapport og regnskap godkjennes.

Overskuddet overføres til egenkapital

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets overskudd overføres til egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 5822 Årsrapport 2020.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Henning Østerdahl Poulsson	2020-2021
Styremedlem		2020-2022
Styremedlem	Sigrid Guldborg	2020-2022
Styremedlem	Reda Kasparaitis	2020-2021
Styremedlem	Ole Mikalsen	2019-2021
Varamedlem	Pål Erik Korsvold	2020-2021

#### Valgkomiteen

Brit I H Andreassen	2020-2021
Eline Blom Poulsson	2020-2021

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

### Generelle opplysninger om St Edmundsvei 29-31 Sameie

Sameiet består av 34 seksjoner.

St Edmundsvei 29-31 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 993441627, og ligger i bydel Ullern i Oslo kommune med følgende adresse:

St Edmundsvei 29  
St Edmundsvei 31

Gårds- og bruksnummer:  
31 474

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

St Edmundsvei 29-31 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 arbeid

Det har vært avholdt 4 styremøter i løpet av perioden, i tillegg til muntlig og skriftlig kontakt mellom styremedlemmene ved behov. Av større saker styret har arbeidet med, nevnes

- Gjennomgang av årsrapport og regnskap
- Gjennomføring av digitalt årsmøte
- Arbeidet med ny løsning for hjemmeside
- Gjennomgang av HMS
- Arbeidet med installasjon av individuelle strømmålere
- Arbeidet med tilbud på døråpnere
- Fått rapport om, og arbeidet med lekkasje på toalett i 6 etasje i 31
- Fulgt opp arbeidet med graving på eiendommen i forbindelse med fjernvarme til Radiumhospitalet
- Arbeidet med budsjett for 2021.
- Sett på muligheter for reparasjon av utearealer som har seget.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 347 077.

Dette er kr 9 077 høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak av posten andre inntekter. Andre inntekter består i hovedsak av strøm ladebokser til elbil.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 327 588.

Dette er kr 42 036 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak postene Drift og vedlikehold, Kostnader sameie, Andre driftskostnader og Konsulentonorar.

### Resultat

Årets resultat på kr 21 059 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 825 725.

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

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 645 000 til normalt vedlikehold. Dette er et høyere beløp enn 2020, som skyldes at styret mener det vil være behov for en del vesentlige vedlikeholdspunkter, slik som:

- Oppretting av gangveien mellom inngangene, og oppretting av plattingen utenfor oppgang 29.
- Rette opp området utenfor inngangen til garasjen som har sunket ganske vesentlig.
- Se på beplantningen og vurderer om det innenfor en rimelig ramme er mulig å få frem et mer innbydende inntrykk av området.
- Se på om mulig å anskaffe plante på innsiden av hovedinngangsdørene.
- I samarbeid med borettslaget, se på hva som kan gjøres med avfallshåndteringen for papp og papir.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Lån

St Edmundsvei 29-31 Sameie har ingen lån

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

### Felleskostnader

Strømprisene i 2020 var rekordlave. Dette medfører at de aller fleste eierne vil få penger tilbake på årets avregning. Dette også fordi vi fra midten av året fikk individuelle strømmålere, der hver enkelt betaler for strøm medgått i boligseksjonen. Vi sitter allikevel igjen med en del «fellesstrøm» som betales av sameiet.

På tross av disse forhold vil det i år, i avregningsdokumentasjonen fra Techem, ikke bli foreslått noe nytt akontobeløp. Forslaget vil være å opprettholde akontobeløpet fra 2020.

Årsaken til at det ikke foreslås justeringer er at prisene i 2021 ser ut til å normalisere seg. En reduksjon, basert på faktiske kostnader i 2020, vil da føre til at eierne i løpet av året betaler inn for lite.

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 2021.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i St Edmunds Vei 29-31 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til St Edmunds Vei 29-31 Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DKCEW-XZY80-GD6CW-V6FEO-NZLTA-U81YV



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-09 17:59:49Z



Penneo Dokumentnøkkel: DKCEW-XZY80-GD6QW-V6FEO-NZLTA-U81YV

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>



**ST EDMUNDS VEI 29-31 SAMEIE**  
**ORG.NR. 993 441 627, KUNDENR. 5822**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 330 152	1 262 890	1 338 000	1 438 000
Andre inntekter	3	16 925	9 285	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 347 077</b>	<b>1 272 175</b>	<b>1 338 000</b>	<b>1 438 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-9 870	-9 870	-9 870	-9 870
Styrehonorar	5	-70 000	-70 000	-70 000	-70 000
Revisjonshonorar	6	-6 153	-6 031	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-85 490	-83 083	-86 000	-89 000
Konsulenthonorar	7	-5 210	-2 935	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-438 476	-391 569	-463 750	-645 000
Forsikringer		-64 266	-61 201	-63 000	-74 000
Kommunale avgifter	9	-144 449	-130 716	-145 000	-147 000
Kostnader sameie	10,16	-228 884	-234 448	-235 004	-235 000
TV-anlegg/bredbånd		-136 386	-129 785	-134 000	-140 000
Andre driftskostnader	11	-138 405	-139 879	-145 000	-149 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 327 588</b>	<b>-1 259 517</b>	<b>-1 369 624</b>	<b>-1 577 370</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>19 488</b>	<b>12 658</b>	<b>-31 624</b>	<b>-139 370</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	1 740	3 577	1 000	1 000
Finanskostnader	13	-170	-600	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>1 570</b>	<b>2 976</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>21 059</b>	<b>15 635</b>	<b>-30 624</b>	<b>-138 370</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		21 059	15 635		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		333	316
Kundefordringer		1 732	1
Forskuddsbetalte kostnader		59 542	118 326
Andre kortsiktige fordringer	14	135 893	17 026
Energiavregning		0	93 229
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	16	157 489	70 669
Driftskonto OBOS-banken		353 460	612 713
Sparekonto OBOS-banken		552 912	201 879
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 261 362</b>	<b>1 114 159</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 261 362</b>	<b>1 114 159</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		825 725	804 666
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>825 725</b>	<b>804 666</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 365	32 458
Leverandørgjeld		10 718	147 453
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	16	157 489	70 669
Energiavregning	15	264 065	0
Annen kortsiktig gjeld		0	58 914
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>435 637</b>	<b>309 494</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 261 362</b>	<b>1 114 159</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	472 467	212 006

Oslo, 09.03.2021

Styret i St Edmunds Vei 29-31 Sameie

Henning Østerdahl Poulsson/s/

Sigrid Guldberg/s/

Reda Kasparaitis/s/

Ole Mikalsen/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSkonto**

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

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

Felleskostnader	1 106 032
Kabel-tv	113 688
Garasje	110 432
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 330 152</b>

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

Korrigeringer på reskontro	247
Strøm ladebokser	16 678
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>16 925</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-9 870
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-9 870</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 70 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 153.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 210
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 210</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-19 281
Drift/vedlikehold VVS	-16 988
Drift/vedlikehold elektro	-141 669
Drift/vedlikehold heisanlegg	-129 642
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 988
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-103 014
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-306
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 589
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-438 476</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-144 449
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-144 449</b>

**NOTE: 10****KOSTANDER SAMEIE**

Akonto innbetalt	-601 680
Til gode for mye innbetalt fellessameie 2020	118 729
Andel fjernvarme Edmundsvei Fellessameie, ovf kto energi som avregnes	254 067
<b>SUM KOSTANDER SAMEIE</b>	<b>-228 884</b>

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

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 602
Vaktmestertjenester	-56 477
Renhold ved firmaer	-67 332
Trykksaker	-2 107
Andre kontorkostnader	-2 271
Porto	-814
Bank- og kortgebyr	-3 004
Velferdskostnader	-798
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-138 405</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	324
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 033
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	245
Andel renter Edmunds vei Fellessameie	138
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 740</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-170
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-170</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Edmunds vei Fellessameie (s.5877) avregning 2020	118 867
En stk ladeboks, rest å fakturere	17 026
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>135 893</b>

**NOTE: 15****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto), gass	-124 275
Forskuddsinnbetalinger (a konto), strøm/varme/varmtvann	-480 643
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-604 918</b>

**KOSTNADER**

Techem	21 343
Fjernvarme, gass	254 067
Strøm	65 443
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>340 853</b>

---

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-264 065</b>
----------------------------	-----------------

---

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

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

**NOTE: 16****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 33,33 % av St. Edmunds vei Fellessameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i St. Edmunds vei Fellessameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i St. Edmunds vei Fellessameie, og utgjør kr 472 467.

Selskapets andel i St. Edmunds vei Fellessameie vises i balansen, både under eiendels- og gjeldssiden, under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget".

Selskapets andel av driftskostnadene i St. Edmunds vei Fellessameie er inntatt i resultatregnskapet, under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapet godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.



## **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.

### **Vaktmester**

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet. Vaktmestertjenesten utføres av OBOS Eiendomsdrift AS. Vaktmester kan kontaktes på telefon 906 51 741. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Bygård Vaktmesteren AS om renhold av fellesarealene.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler til leiligheten kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Hoveddørene, dør ved garasjeport samt dører til heisrom i kjeller har elektronisk låssystem/nøkler. Ekstra brikker kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret/vaktmester.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i NEMI FORSIKRING ASA med polisenummer 3464245. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. 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.

### **Kabel-TV**

Telenor er leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Ingen må gjøre inngrep i Kabel-tv-anlegget som å skru av dekselet på antenne-kontakten og foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall forårsake ødeleggelser i kabel-tv-anlegget.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

Sameiet får levert kraft til fellesanlegg fra Norgesenergi.

**Energimerking**

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

**Avtale om energiservice**

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energiforbrukene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>.

For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: [kundeservice@techem.no](mailto:kundeservice@techem.no)



## VEDTEKTER

for

St. Edmundsvei 29 – 31 Sameie, org. nr. 993441627

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.  
(Endret på årsmøte 19 april 2018)

### Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser.....	3
1-1 Navn og opprettelse .....	3
1-2 Hva sameiet omfatter .....	3
1-3 Sameiebrøk .....	3
2. Rettslig disposisjonsrett.....	3
3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene .....	4
3-1 Rett til bruk .....	4
3-2 Ordensregler og dyrehold.....	5
4. Sameiets parkeringsplasser .....	5
4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider .....	5
4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne .....	5
5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar .....	5
5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten .....	5
5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.....	6
6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform .....	7
6-1 Felleskostnader.....	7
6-2 Betaling av felleskostnader .....	7
6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse .....	7
6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad .....	8
7. Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse).....	8
7-1 Mislighold .....	8
7-2 Pålegg om salg av seksjonen .....	8
7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) .....	8
8. Styret og dets vedtak .....	8
8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag.....	8
8-2 Styremøter .....	9
8-3 Styrets oppgaver .....	9
8-4 Styrets beslutningsmyndighet .....	9
8-5 Inhabilitet .....	9
8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar .....	9
9. Årsmøtet .....	9
9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.....	9
9-2 Tidspunkt for årsmøtet .....	10
9-3 Innkalling til årsmøte .....	10
9-4 Saker årsmøtet skal behandle .....	10
9-5 Hvem kan delta i årsmøtet.....	10
9-6 Møteledelse og protokoll .....	11
9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte .....	11
9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet .....	11
9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak .....	11
9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere .....	12
9-11 Inhabilitet.....	12
10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring .....	12
10-1 Forretningsfører.....	12
10-2 Regnskap og revisjon .....	12
10-3 Forsikring .....	12



11 Diverse opplysninger .....	13
11-1 Definisjoner .....	13
11-2 Hjemmelshaver til formuesgode.....	13
11-3 Endringer i vedtektene .....	13
11-4 Generelle plikter .....	13



## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er St. Edmundsvei 29 – 31 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 6.11.2008

### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 34 boligseksjoner på eiendommen gnr. 31 bnr. 474 i Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- boder
- parkeringsplasser i garasjekjeller
- private utearealer
- annet, slik som angitt i re-/seksjoneringsbegjæringen

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

(4) Østre del av atkomstvei og friområdet, gnr 31 bnr 129 eies av Sameiet St. Edmundsvei 29-31 og St. Edmundsvei Borettslag, hvor sameiet eier 1/3 og borettslaget 2/3. Sameiet plikter å dekke 1/3 andel av kostnadene til drift og vedlikehold. I tillegg plikter Sameiet St. Edmundsvei og St. Edmundsvei Borettslag å dekke en forholdsmessig andel av kostnadene til drift og vedlikehold av vestre del av atkomstvei over gnr 31 bnr 310.

(5) Gassanlegget, frem til og med fordelingsskap på terrasser, eies av Statoil de første 20 årene etter oppføring for deretter å tilfalle sameiet. All drift og vedlikehold samt alle utbedringsarbeider skal derfor i denne perioden skje i regi av Statoil. Kostnader til denne delen av anlegget er felleskostnader, og fordeles i samsvar med § 14. Gassanlegget i den enkelte bolig (dvs etter gassfordelingsskapet) er ikke Statoil sin eiendom, og all drift, vedlikehold og utbedringsarbeid påhviler den enkelte seksjonseier.

### 1-3 Sameiebrøk

Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

## 2. Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.



(5) Oppløsning av Sameiet krever tilslutning fra samtlige sameiere.

(6) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### **3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene**

#### **3-1 Rett til bruk**

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

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



### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

Årsmøtet fastsetter vanlige ordensregler for eiendommen i Husordensreglene.

## **4. Sameiets parkeringsplasser**

Årsmøte fastsetter regler for bruk av fellesarealets parkeringsplasser i Husordensreglene

### **4-1 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider**

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

### **4-2 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne**

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

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

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

## **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

(1) 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 til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, 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 vinduer, veranda- og ytterdører til boligen



- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) 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.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) 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.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) 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 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg 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.
- (3) 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.
- (4) 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.



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

## 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) 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.

(3) Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorarer.
- c) kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer/felles installasjoner, herunder heiser og adkomstarealer
- d) kostnader til vaktmestertjenester
- e) strøm i fellesarealer og felles kommunale avgifter

Kostnader til kabel-TV, fordeles med lik del på hver seksjon. Kostnader som utelukkende knytter seg til garasjelegget, fordeles på den enkelte sameier i forhold til hvor mange plasser vedkommende sameier har bruksrett til. Kostnader knyttet til drift og vedlikehold av gassanlegget (tom. gassfordelingsskapet, jf. § 2) fordeles likt på de seksjonseierne som har tilknytning til gass. Gassforbruket dekkes av den enkelte seksjonseier iht. målt forbruk.

### 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle



ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

## **6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **7-1 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

### **7-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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.

### **7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til 5 andre medlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.



## 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

## 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

## 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger 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.

(2) 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.

## 8-5 Inhabilitet

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

## 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

# 9. Årsmøtet

## 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) 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.



## 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to eller flere seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

## 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

## 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede 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.

## 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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



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

## 9-6 Møteledelse og protokoll

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

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

## 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

## 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) 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.

## 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig



forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

## 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) 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 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.

## 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.



## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- h) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- i) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- j) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

### 11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

### 11-4 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.



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret arbeid har de siste årene vært satt til kr. 70.000,-

**Styrets innstilling**

Styret foreslår uendret godtgjørelse, dvs. kr. 70.000,-

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 70.000,-



Sak 5

## **Forslag om installasjon av automatiske døråpnere**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det har tidligere vært luftet ønske om å installere automatiske (dvs åpnes med brikke, samme som nåværende døråpner). På årsmøtet i 2019 ble styret pålagt å innhente prisforespørsel. Dette er gjort, men på grunn av den usikre tiden under årsmøtet i 2020, ble saken ikke lagt frem for årsmøtet. Dette gjøres nå, og styret ønsker en avstemning om dette skal gjennomføres.

De innhentede tilbud er veldig like, og lyder på følgende:

- a) Installasjon av automatiske døråpnere for to hoveddører: kr. 45,000,-
- b) Installasjon av automatiske døråpnere for 4 dører (hoveddører + garasje): kr. 90.000,-

### **Styrets innstilling**

Styret er delt i oppfatningen om behovet, og vil derfor følge flertallet til årsmøtet

### **Forslag til vedtak 1**

- a) Installasjon av automatisk døråpner for 4 dører

### **Forslag til vedtak 2**

- b) Installasjon av automatisk døråpner for 2 dører



Sak 6

### **Bygge om avfallscontainere for papir til nedgravde tønner**

**Forslag fremmet av:** Brit Andreassen

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

De eksisterende papircontainerne blir veldig fort fylt opp, slik at papir og pappkasser flyter rundt. Årsaken til dette kan være todelt:

- a) Pappkasser slås ikke sammen, men legges hele ned i containerne. Da blir volumet raskt fylt opp.
- b) Containerne brukes av veldig mange andre enn bare borettslaget og sameiet (for eksempel Hoff Terrasse).

En nedgravd container (eller flere) vil kunne ha en smal slisse på toppen slik at pappkasser må slås sammen før de kan legges ned. Det kan også settes på lås.

En gjennomføring av et slikt tiltak må skje i samarbeid med borettslaget

#### **Styrets innstilling**

Styret fremmer sak om nedgravde papircontainere for styret i Fellessameiet.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets innstilling vedtas



Sak 7

## **Felles strømleverandør**

**Forslag fremmet av:** Nils Nyland

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

Jeg opplever at strømkostnadene har økt betydelig de siste årene. I dag har hver seksjonseier ansvaret for å inngå avtale med strømleverandør. Jeg foreslår at Styret a.) undersøker hvilke muligheter det er ved å inngå avtale med 1 (en) felles strømleverandør og b.) innhenter tilbud og presenterer dette for seksjonseierne. Vil anmode om at Styret også undersøker om det er nyttig å gjøre dette i samarbeid med OBOS. I denne gjennomgangen mener jeg det også er naturlig å undersøke hvordan strømvitalene er for St. Edmunds vei 25/27 og 33/35.

### **Styrets innstilling**

Hvis årsmøtet ønsker at styret skal fremforhandle felles strømvitalene, så vil styret følge dette. Først må det imidlertid undersøkes om det er lovlig for et styre å fremforhandle avtaler på vegne av alle, og at dette blir bindende for alle.

### **Forslag til vedtak**

a.) undersøker hvilke muligheter det er ved å inngå avtale med 1 (en) felles strømleverandør

b.) innhenter tilbud og presenterer dette for seksjonseierne.



Sak 8

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

**Brit Andreassen**

Villig til gjenvalg

**Eline Blom Poulsson**

Villig til gjenvalg



Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Det skal i utgangspunktet velges 2 styremedlemmer for 2 år.

Videre skal det velges styreleder for 1 år.

Til slutt skal det velges varamedlem for 1 år.

Kandidater som ønsker å bli med i styret, kan selv sette seg opp helt frem til slutten av årsmøte

## Innstilling

Valgkomiteens innstilling er følgende:

Styrets kandidater som er på valg, er villige til gjenvalg.

Videre er det fremmet forslag om en ny kandidat.

Valgkomiteens innstilling er derfor at styret utvides med 1 kandidat, og at alle 3 velges.

## Roller og kandidater

### Valg av 3 Styremedlem Velges for 2 år

#### Reda Kasparaitis

Villig til gjenvalg

#### Ole Mikalsen

Villig til gjenvalg

#### Nils Nyland

Han var styremedlem i sameiet for noen år siden og kunne tenke seg å engasjere seg sterkere i sameiet igjen. Han stiller gjerne som kandidat som styreleder.

### Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

#### Nils Nyland

Han var styremedlem i sameiet for noen år siden og kunne tenke seg å engasjere seg sterkere i sameiet igjen. Han stiller gjerne som kandidat som styreleder.

#### Henning Ø. Poulsson

Villig til gjenvalg

### Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

#### Pål E. Korsvold

Villig til gjenvalg



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 02333  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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