



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 391 199
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 28.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 749 671	1 620 943
Sum inntekter		1 749 671	1 620 943
Kostnader			
Lønnskostnad		86 845	81 364
Annen driftskostnad		1 731 935	1 256 028
Sum kostnader		1 818 780	1 337 392
Driftsresultat		-69 109	283 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 001	9 832
Sum finansinntekter		5 001	9 832
Annen finanskostnad			33
Sum finanskostnader		0	33
Netto finans		5 001	9 799
Ordinært resultat før skattekostnad		-64 108	293 350
Ordinært resultat etter skattekostnad		-64 108	293 350
Årsresultat		-64 108	293 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-64 108	293 350
Sum overføringer og disponeringer		-64 108	293 350



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			
Andre fordringer		26 918	14 179
Sum finansielle anleggsmidler		26 918	14 179
Sum anleggsmidler		26 918	14 179
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 280	-7 312
Andre fordringer		210 596	206 501
Sum fordringer		209 316	199 189
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 390 698	2 463 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 390 698	2 463 063
Sum omløpsmidler		2 600 014	2 662 252
SUM EIENDELER		2 626 932	2 676 431

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 470 237	2 534 346
Sum opptjent egenkapital		2 470 237	2 534 346
Sum egenkapital		2 470 237	2 534 346
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		138 046	134 300
Annen kortsiktig gjeld		18 647	7 787
Sum kortsiktig gjeld		156 693	142 087
Sum gjeld		156 693	142 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 626 930	2 676 433



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 393149

Enheten

Organisasjonsnummer: 998 391 199
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Phuoc Le
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2022

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, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 998 391 199
DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 749 671	1 620 943
Sum inntekter		1 749 671	1 620 943
Kostnader			
Lønnskostnad		86 845	81 364
Annen driftskostnad		1 731 935	1 256 028
Sum kostnader		1 818 780	1 337 392
Driftsresultat		-69 109	283 551
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 001	9 832
Sum finansinntekter		5 001	9 832
Annen finanskostnad			33
Sum finanskostnader		0	33
Netto finans		5 001	9 799
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		-64 108	293 350
Årsresultat		-64 108	293 350
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-64 108	293 350
Sum overføringer og disponeringer		-64 108	293 350



Organisasjonsnr: 998 391 199
DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE

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			
Andre fordringer		26 918	14 179
Sum finansielle anleggsmidler		26 918	14 179
Sum anleggsmidler		26 918	14 179
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		-1 280	-7 312
Andre fordringer		210 596	206 501
Sum fordringer		209 316	199 189
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 390 698	2 463 063
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 390 698	2 463 063
Sum omløpsmidler		2 600 014	2 662 252
SUM EIENDELER		2 626 932	2 676 431
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 470 237	2 534 346



Sum opptjent egenkapital	2 470 237	2 534 346
Sum egenkapital	2 470 237	2 534 346
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	138 046	134 300
Annen kortsiktig gjeld	18 647	7 787
Sum kortsiktig gjeld	156 693	142 087
Sum gjeld	156 693	142 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 626 930	2 676 433



Organisasjonsnr: 998 391 199
DR.WENDTS GATE 10-12 SAMEIE

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

7173 Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie





Til seksjonseierne i Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie

Velkommen til årsmøte, torsdag 7. april 2022 kl. 18:00 på Røykås velhus.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til ordinært årsmøte.

Ordinært årsmøte i Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie avholdes torsdag 7. april 2022 kl. 18:00 på Røykås velhus.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Godkjenning av møteinnkalling

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

6. ENDRING AV VEDTEKTER

Godkjenning av endrede vedtekter.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder (2år).
- B) Valg av styremedlem (2år).

Lørenskog, 1. mars 2022
Styret i Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie

Lasse Hasselgreen

Gerd Halvorsen

Trond Arild Fagernes

Protokollen blir tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

Styret

Leder	Lasse Hasselgreen	Røykås Terrasse 5
Styremedlem	Gerd Halvorsen	Dr. Wendtsgate 10
Styremedlem	Trond Arild Fagernes	Dr. Wendtsgate 10
Varamedlem	Mathias Kleppe	Dr. Wendtsgate 10

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

Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 43 seksjoner.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998391199, ligger i Vestparken i Lørenskog kommune og har adresse:

Doktor Wendts Gate 10
Doktor Wendts Gate 12

Sameiet har følgende gårds- og bruksnummer:

101 188

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Forretningsførsel og revisjon

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

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



Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Storebrand med avtale nr. 5996371- fullverdi. Forsikringen dekker bygning, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, samt prøve å kartlegge årsaken til skaden.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle seksjoner ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller husbrannslange. Det er sameiets ansvar å skaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt – må dette meddeles styret.

Kabel-TV, Telefoni og bredbånd

Telia er sameiets hovedleverandør av disse tjenestene. Telia's grunnpakke for TV og standard bredbåndstilknytning er i dag kostnadsinnberegnet og spesifisert i utsendte felleskostnader. Utøkning i programtilbud og økt hastighet på bredbånd utover standard leveranse bestilles separat hos Telia og belastes den enkelte seksjonseier direkte. Ingen må gjøre inngrep i anlegget, som å skru av deksler eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og i verste fall skade anlegget.

Fjernvarme

Til gulv og tappevann leveres av Akershus Energi. Kostnadene dekkes over spesifisert del av utsendte felleskostnader.

Strøm

Til fellesarealer, oppganger, korridorer, andel garasje og felles tekniske installasjoner leveres pr. i dag fra Hafslund Strøm AS (Fortum).

Ventilasjon

Sameiet har balansert ventilasjon gjennom sentralt anlegg plassert i teknisk rom – garasje. Anlegget har regelmessig tilsyn på ukentlig basis fra vaktmester. Rengjøring av anlegget og skifte av filtre foregår ved behov.

Vedlikehold utvendig og innvendig

Foregår etter oppsatt vaktmesterplan. Vaktmestertjenesten dekker alle fellesarealer innenfor sameiets eiendom. Utover normalt vedlikehold blir det årlig høytrykkspylt i nordlig retning samt behandlet med middel mot groe og mose. Sjøppelkasser blir også gjenstand for rengjøring. Benker og platting blir høytrykkspylt og oljet.



Vedlikeholdsplan

Det er utarbeidet vedlikeholdsplan for sameiet for de kommende 15 år der kapitalbehovet vil være ca. kr. 3.000.000,- etter 2016 prisindeks.

Planen inneholder kjente faktorer og tar ikke høyde for uforutsette hendelser.

Andre arbeider gjennomført i 2021.

Batterier i nødlys skiftes fortløpende. Ukentlig kontroll.

Ny brannør til søppelrom.

Dørautomatikk installert i hoveddør dør – nr. 10.

Skap for uthenting av grønne poser montert i søppelrom.

Skader

Det er ikke registrert skader av noe større omfang.

Informasjon til beboerne

Foregår i størst mulig utstrekning via e-post. Pr i dag er det registrert 1 enhet uten elektronisk adresse. Det vil følgelig være utleiers ansvar og informere leieboerne.

Dugnader.

Det er ikke avholdt dugnader i sameiet 2021.

Styrets arbeid.

Det har i perioden vært avholdt 2 styremøter.

Foruten styremøter foregår den daglige dialogen på telefon og e-post.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet.

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern og felles elektriske anlegg.

Styrets medlemmer er valgt på 2 års engasjement.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På

www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende 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 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 1 749 671,-
Dette tilsvarer budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr. 1 818 780,-
Dette er kr. 224 608,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høye energipriser.

Resultat

Årets resultat på kr. -64 108,- fremkommer i resultatregnskapet.

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. 2 443 320,-

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

Drift og vedlikehold

Følger indeksert beregning med økning på 3% fra 2021. Det er ikke beregnet noe større vedlikeholdsarbeider.

Kommunale avgifter i Lørenskog kommune

Kommunen har for driftsåret økt avgiftene med:

Vannavgift:	0%
Avløpsavgift:	31,7%
Renovasjonsavgift:	0%
Fastledd Renovasjon:	0%

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og er vanskelige å anslå. Påvirkningsfaktorer som tørre sommere, lite snø/regn, fyllingsgrad i magasinene og ikke minst kraftbehovet i Europa, er faktorer som påvirker strømprisene. Kostnadene for fjernvarme følger strømprisene. Sameiet har en vesentlig økning i energikostnader fra 2019 til 2021 der prisene mer enn fordoblet seg. Budsjettet for 2022 er basert på forventede høye energikostnader, med en stor usikkerhets faktor. Styret har som målsetting å balansere energibudsjettet, hvilket betyr at man fortløpende vurderer utsteding av tilleggsfaktura til beboerne med avregning for reelt forbruk ved overskridelse av budsjettet.

Forsikring

Forsikringspremien i Storebrand for 2022 har økt med kr 3.478,- til kr. 64.507,-. Premieendringen er en følge av konsumprisindeksen. I tillegg har vi forsikring i Norsk Hussopp på ca. kr. 4.257,-. Denne dekker skadedyr, sopp råte etc.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2022)

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

Felleskostnader

Budsjettet er basert på 14% økning i felleskostnader, 16% økning i energikostnader og 3% for Tv/Bredbåndsforbindelse for 2022. Økningen skyldes i all vesentlig grad økte kommunale utgifter, sterk økning i energikostnader, samt en generell prisvekst for andre tjenester med 3%. Lørenskog kommune har varslet om betydelige økninger i årene som kommer, vesentlig på vann og avløp, men også innen renovasjon, da håndtering av avfall skal bli enda med spesifikk.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Dr.Wendts Gate 10-12 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Dr.Wendts Gate 10-12 Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

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

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnrøkkel: C0834-B3MM5-E016H-L4JW8-PYT0L-8DFWK



DR. WENDTSGATE 10-12 SAMEIE
ORG.NR. 998 391 199, KUNDENR. 7173

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 746 281	1 620 943	1 746 000	1 987 000
Innbetalinger		1 229	0	0	0
Andre inntekter	3	2 161	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 749 671	1 620 943	1 746 000	1 987 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 732	-7 464	-10 770	-11 000
Styrehonorar	5	-76 113	-73 900	-76 113	-78 000
Revisjonshonorar	6	-6 750	-8 041	-6 819	-7 000
Forretningsførerhonorar		-66 619	-65 192	-68 000	-70 000
Drift og vedlikehold	7	-44 265	-70 074	-143 400	-135 500
Forsikringer		-57 606	-59 820	-65 000	-67 000
Kommunale avgifter	8	-511 722	-352 897	-390 000	-525 000
Kostnader sameie	13	-61 109	-52 599	-73 836	-76 000
Energi/fyring	9	-546 345	-253 593	-407 009	-545 000
TV-anlegg/bredbånd		-139 877	-137 452	-140 000	-145 000
Andre driftskostnader	10	-297 641	-256 360	-213 225	-214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 818 780	-1 337 392	-1 594 172	-1 873 500
DRIFTSRESULTAT		-69 109	283 551	151 828	113 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 001	9 832	0	0
Finanskostnader		0	-33	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 001	9 799	0	0
ÅRSRESULTAT		-64 108	293 351	151 828	113 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	293 351		
Fra opptjent egenkapital		-64 108	0		

DR. WENDTSGATE 10-12 SAMEIE

**ORG.NR. 998 391 199, KUNDENR. 7173****BALANSE**

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	13	26 918	14 179
SUM ANLEGGSMIDLER		26 918	14 179
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		125	7 787
Kundefordringer		-1 280	-7 312
Forskuddsbetalte kostnader		208 384	196 488
Andre kortsiktige fordringer	12	2 086	2 226
Driftskonto OBOS-banken		174 416	251 574
Sparekonto OBOS-banken		2 216 281	2 211 489
SUM OMLØPSMIDLER		2 600 013	2 662 253
SUM EIENDELER		2 626 931	2 676 432
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 470 237	2 534 346
SUM EGENKAPITAL		2 470 237	2 534 346
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 647	7 787
Leverandørgjeld		138 046	134 300
SUM KORTSIKTIG GJELD		156 693	142 087
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 626 931	2 676 432
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	13	86 794	64 500

Lørenskog, 1.3.2022

Styret i Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie

Lasse Hasselgreen /S/

Trond Arild Fagernes/S/

Gerd Halvorsen /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 260 086
Energi	344 280
TV-signaler/Internett	141 915
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	1 746 281

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Regnskapskorrigeringer	2
Nøkler	2 159
SUM ANDRE INNETEKTER	2 161

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-10 732
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 732

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 76 113.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 750.

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 612
Drift/vedlikehold VVS	-4 139
Drift/vedlikehold heisanlegg	-32 514
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-44 265

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-187 601
Vann- og avløpsavgift	-324 121
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-511 722

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-95 890
Fjernvarme	-450 455
SUM ENERGI / FYRING	-546 345

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 299
Vaktmestertjenester	-223 556
Vakthold	-4 508
Renhold ved firmaer	-60 820
Andre fremmede tjenester	5
Trykksaker	-818
Andre kontorkostnader	-35
Porto	-575
Bank- og kortgebyr	-3 036
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-297 641

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 792
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	198
Andre renteinntekter	11
SUM FINANSINNTEKTER	5 001

**NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre fordringer	2 086
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 086

NOTE: 13**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 8,19% av Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2 og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2 og utgjør kr 86 794. Selskapets andel i Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Lørenskog Sentrum Vest Garasje Sameie 2 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.



VEDTEKTER
for
Dr. Wendts gate 10-12 Sameie

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr 101 bnr 188 i Lørenskog kommune med påstående bygninger.

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

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 43 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte seksjonseier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre seksjonseierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr. eierseksjonsloven § 25.

Til hver seksjon hører eiendomsrett til ideell andel av gnr 101, bnr 10. Eiendommen er fellesareal med øvrige sameier og borettslag fradelt fra tomten (gnr 101. bnr. 10).

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger, oppsett av antenner etc. skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av årsmøtet.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse. (Se kommentar til første ledd).

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Den etablerte infrastrukturen i sameiet skal benyttes ved rehabilitering/oppussing og skal IKKE avvikes.

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

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøken.

Felleskostnadene omfatter også kostnader knyttet til eiendommen og eventuell velforening.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere. Det samme gjelder for fellesareal der en seksjonseier er gitt midlertidig enerett til bruk.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Balkonger inklusive renner, sluk og avløp skal vedlikeholdes slik at skader unngås. Ytterkledning i tre som er tilgjengelig for beising / maling skal utføres av seksjonseieren. Sameiet holder beis og nødvendig utstyr for påføring.

Ved skader som skyldes manglende vedlikehold, er seksjonseieren ansvarlig.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 26. Medfører seksjonseier eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf. eierseksjonsloven § 27.



§ 10. UMLEIE

Kortidsutleie kan kun skje i til sammen 60 dager pr. år.

Ved utleie skal eier sammen med leier og 1 representant fra styret være tilstede ved tidspunkt for innflytting. Dette for å sikre data fra utleier og leier, samt gjennomgang av vedtekter og husordensregler. Utleier plikter å informere styre om: Leietagers navn, tlf.nr, e-post adresse, antall beboere i enheten, eventuelle husdyr, samt navn på øvrige beboere foruten leietager. Mislighold av informasjonsplikten kan medføre nekt av videre utleie.

§ 11. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer. Videre skal det være 1-2 varamedlemmer.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styreleder og styremedlemmenes tjenestetid er to år om ikke annet blir bestemt.

Varamedlemmenes tjenestetid er 2 år.

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.

Representanter til eventuelle velforeninger o.l. velges blant styrets medlemmer (inklusive varamedlemmer).

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

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 12. ÅRSMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

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



I årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

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

§ 13. FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 14. MINDRETALLSVERN

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

§ 15. ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

§ 16. GENERELLE PLIKTER

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt husordensregler fastsatt av årsmøtet. Beboere plikter å melde til styret smittsomme sykdommer som oppstår, slik at nødvendige tiltak kan iverksettes for å minske spredning til øvrige beboere.

ooOoo



HUSORDENSREGLER FOR DOKTOR WENDTSGATE 10-12 SAMEIE

Innhold

- § 1. FORMÅL
- § 2. GENERELT
- § 3. RO OG ORDEN
- § 4. FELLESAREALER
- § 5. SKILTING/NØKLER
- § 6. SØPPEL
- § 7. BALKONGER
- § 8. DYREHOLD
- § 9. UMLEIE OG EIERSKIFTE
- § 10. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

§ 1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. GENERELT

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden/leieboere/seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten/seksjonen. Seksjonseier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. RO OG ORDEN

Leilighetene/seksjonene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom kl. 23 og 07. Dette gjelder også næringslokale. Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, skal naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd, minimum ett døgn i forveien. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl. 20 og 08 på hverdager og kl. 20 og 10 i helger og på helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl. 20 og 07 og heller ikke i helger og på helligdager.

Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården og garasjen. Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.



§ 4. FELLESAREALER

Fellesarealene skal være rene og ryddige. Det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Barnevogner, sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Nødvendige hjelpemidler for handicappede/eldre kan unntaksvis plasseres i fellesarealene, men kun etter styrets godkjenning og på anvist plass. Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer, trapper og balkonger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper eller liknende.

All montering av utstyr som berører husenes fasader, slik som markiser, flagg-stenger, utelamper og liknende, må forhåndsgodkjennes av styret.

Dører til garasjer, kjeller og fellesrom skal alltid være låst der det er mulig.

Ved benyttelse av fellesarealer ute skal alle ta hensyn til andre beboere. Det vil si at alle må ha et moderat støynivå og huske på å rydde etter seg.

Skader påført utearealer så som gjennomgang via hekk o.l. blir belastet seksjonseier ved utbedring.

Misbruk av nød knapper tilkoblet døralarm fra garasjen vil utløse gebyr på kr. 1000,-. Ved gjentakelse dobles beløpet for hver gang.

Mindreårige må ikke benytte heis uten at en voksen er med.

§ 5. SKILTING/NØKLER

Navn på dørklokkeavle besørgeres av styret. Skilt på postkasse og ved leilighetsdør bestilles og bekostes av den enkelte beboer. Det er **IKKE** tillatt å borre i leilighetsdør, da dette svekker dørens brannfasthet. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Annen skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

Ekstra bestilling av nøkler må gjøres av eier og attesteres/godkjennes av styret. Kostnader vedrørende bestillingen faktureres eier direkte.

§ 6. SØPPEL

Vanlig husholdningsavfall legges i lukkede poser og plasseres i søppeldunkene. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainere.

§ 7. BALKONGER

Det er ikke tillatt å plassere gjenstander på balkongen/platting som virker skjemmende og er til sjenanse for naboene. Det er kun tillatt å bruke elektrisk eller gassgrill.

§ 8. DYREHOLD

Dyrehold er i alminnelighet tillatt så lenge det ikke er til plage for andre



beboere/seksjonsbrukere. Ved gjentatte klager på et dyr, kan styret beslutte å forby dette dyret hvis det beviselig er til ulempe for øvrige brukere av eiendommen.

All lufting av hunder skal skje utenfor fellesarealene.

§ 9. Utleie og eierskifte

Utleie og eierskifter må meldes skriftlig til styret/forretningsfører, med kopi av kontrakten og eventuelle eierskiftepapirer.

Eier blir erstatningsansvarlig for enhver skade som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Hun/han er også ansvarlig for at husordensreglene blir gjort kjent for og overholdt av leietaker, hennes/hans husstand og/eller andre personer som gis tilgang til leiligheten eller eiendommen forøvrig. Utleier skal til enhver tid holde styret i sameiet oppdatert med Navn, Tlf og E-mail til beboere i utleid leilighet. Ved brudd på ordensregler og informasjonsplikt fra utleier kan styret nekte videre utleie.

Ved utleie skal eier og en representant fra styret være tilstede når nøkler overleveres ny leietager. Gjennomgang av husordensregler, vedtekter, heis, ventilasjon, varme, avfallshåndtering, samt påvisning av bod, søppelrom, garasjeplass etc. skal skje i denne sammenheng. Brudd på forannevnte vil medføre nektelse av utleie.

§ 10. FORESPØRSLER, FORSLAG ELLER KLAGER

Henvendelser til styret som gjelder husorden, skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig via E-post eller pr. brev når dette er mest hensiktsmessig



Seksjonseiers ansvar/egenkontroll av bo enhet.

Elektrisk:

Sikringsskapet skal være lett tilgjengelig og kurser/brytere være merket samt lett å lokalisere.

Elektriske ledningsopplegg skal etterses ved jevne mellomrom.

Slitte/løse brytere og stikkontakter skal etterstrammes eller skiftes ved behov.

Lofilter i tørketrommel bør rengjøres ofte, helst etter hver gang den brukes.

Skjøteledninger bør i størst mulig grad unngås.

Komfyrvakt bør være installert.

Tips. Slå Tv, kaffemaskiner og andre forbruksapparater helt av når det ikke er i bruk eller trekk ut ledningen. Sjekk kontakter, brytere, sikringsskap og annet for varmgang. Skift gjerne ut lyspærer til LED.

VVS:

Gulvsluk skal renses min. 1 gang pr. år eller i forhold til brukshyppighet.

Skader som måtte oppstå grunnet tette sluk er eiers ansvar også på tilstøtende bo enheter.

Vannlåser i forbindelse med vasker bør renses min 1 gang pr. år, eller hyppigere etter behov.

Vannførende maskiner installert i rom uten sluk, bør sikres ved å montere automatiske avstengingsventiler.

Tilførselsslanger og avløpsslanger til vannførende apparater eldre enn 10 år skal skiftes.

Vannfordelingskap skal være lett tilgjengelig. Sørg for at alle i husstanden er kjent med lokaliseringen av hovedstoppekran.

Skift pakninger i dryppende armaturer.

Utluft fra bo enheten skjer via ventilator over komfyr og fra bad. Filter i ventilator bør rengjøres med jevne mellomrom. Ettersyn/rengjøring av avtrekksluke på bad bør utføres regelmessig.

Batterier i termostater for regulering av gulvvarme bør skiftes min. hvert 2 år.

Renhold av røykvarsler bør skje regelmessig og min 1 gang pr. år.

Tips. Steng alltid tilførselsskran til vannførende maskiner når de ikke er i bruk. Ikke la vannførende maskiner gå når ingen er tilstede eller sover. Ved reise, steng hovedstoppekran. Kontroller med jevne mellomrom bak vannførende maskiner og ved vanninntak at det ikke drypper.



UTLEIERE.

Ved utleie av leiligheten skal etterfølgende data rapporteres til styret i sameiet:

NAVN på leietager.

ANTALL beboere som skal bo i leiligheten (krav fra nødetatene).

E-MAIL adresse til leietager.

TELEFON til leietager.

HUSDYR holdt av beboerne i leiligheten.

Ved utleie skal også etterfølgende punkter gjennomføres med leietager(e).

Påvising av søppelrom, garasjeplass og kjellerbod.

Gjennomgang av **VEDTEKTER** og **HUSORDENSREGLER**.

SØPPEL:

Det er viktig at rutinene for søppelhåndtering følges. Sameier med utleieleiligheter opplever ofte at søppel og skrot blir hensatt ureglementert og på andre plasser enn der de hører hjemme. Dette påfører sameiet unødige kostnader i forbindelse med fjerning av dette. En forverring av tilstanden vil medføre at utleieleiligheter vil bli belastet med ekstra gebyrer eventuelt økt felleskostnad.

Rutiner for søppelhåndtering er som følger:

I kasser for **PAPP/PAPIR** skal det kun kastes dette. Plast, Isopor og annet brennbart materiale skal i kassene for restavfall.

Organisk materiale/matavfall skal i grønne poser, lukkes godt og deponeres i kassene for restavfall.

Øvrig restavfall pakkes godt i poser før deponering.

Treverk, metall, glass og lignende må den enkelte beboer selv sørge for levert på fylling eller annet mottak for slikt.

Lyset i søppelrom og kjeller skal slukkes når en forlater området. Løkkene på søppelkassene skal være lukket.

Utleiere er ansvarlig for at ovennevnte gjennomføres. Ved utleie der leietager IKKE følger ovennevnte vil styret kunne nekte videre utleie av leiligheten.



7173 Dr. Wendts Gate 10-12 Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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.