



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 875 164
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35
Forretningsadresse: Hammerborg 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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

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, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 226 412	1 237 631
Sum inntekter		1 226 412	1 237 631
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	137 320
Annen driftskostnad		802 668	817 897
Sum kostnader		916 768	955 217
Driftsresultat		309 644	282 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 152	20 556
Sum finansinntekter		21 152	20 556
Annen finanskostnad		97 619	111 662
Sum finanskostnader		97 619	111 662
Netto finans		-76 467	-91 106
Ordinært resultat før skattekostnad		233 177	191 308
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 177	191 308
Årsresultat		233 177	191 308
Totalresultat		233 177	191 308
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 177	191 308
Sum overføringer og disponeringer		233 177	191 308



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		234	828
Andre fordringer		9 298	185 204
Sum fordringer		9 532	186 032
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		503 710	432 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		503 710	432 058
Sum omløpsmidler		513 242	618 090
SUM EIENDELER		513 242	618 090

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 934 978	2 168 155
Sum opptjent egenkapital		-1 934 978	-2 168 155
Sum egenkapital		-1 934 978	-2 168 155
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 408 367	2 550 351
Sum annen langsiktig gjeld		2 408 367	2 550 351
Sum langsiktig gjeld		2 408 367	2 550 351
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		467	607
Leverandørgjeld		13 030	212 609
Annen kortsiktig gjeld		26 355	22 678
Sum kortsiktig gjeld		39 852	235 893
Sum gjeld		2 448 219	2 786 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		513 242	618 090



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446538

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 875 164
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35
Forretningsadresse: Hammerborg 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: Simon Vestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.06.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 980 875 164
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 226 412	1 237 631
Sum inntekter		1 226 412	1 237 631
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	137 320
Annen driftskostnad		802 668	817 897
Sum kostnader		916 768	955 217
Driftsresultat		309 644	282 414
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 152	20 556
Sum finansinntekter		21 152	20 556
Annen finanskostnad		97 619	111 662
Sum finanskostnader		97 619	111 662
Netto finans		-76 467	-91 106
Ordinært resultat før skattekostnad		233 177	191 308
Ordinært resultat etter skattekostnad		233 177	191 308
Årsresultat		233 177	191 308
Totalresultat		233 177	191 308
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		233 177	191 308
Sum overføringer og disponeringer		233 177	191 308



Organisasjonsnr: 980 875 164
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		234	828
Andre fordringer		9 298	185 204
Sum fordringer		9 532	186 032
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		503 710	432 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		503 710	432 058
Sum omløpsmidler		513 242	618 090
SUM EIENDELER		513 242	618 090
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		1 934 978	2 168 155
Sum opptjent egenkapital		-1 934 978	-2 168 155



Sum egenkapital	-1 934 978	-2 168 155
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 408 367	2 550 351
Sum annen langsiktig gjeld	2 408 367	2 550 351
Sum langsiktig gjeld	2 408 367	2 550 351
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	467	607
Leverandørgjeld	13 030	212 609
Annen kortsiktig gjeld	26 355	22 678
Sum kortsiktig gjeld	39 852	235 893
Sum gjeld	2 448 219	2 786 244
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	513 242	618 090



Organisasjonsnr: 980 875 164
BOLIGSAMEIET STENSGATEN 35

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Stensgaten 35 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 2. juni - 5. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Stensgaten 35 Sameie. Avstemningen åpner 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5586>

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. Forslag om reseksjonering av seksjon 29 (leil. 51) og seksjon 31 (leil. 53)
5. Endring av husordensreglene: Nabovarsel ved oppussing
6. Fastsettelse av honorarer
7. Styrehonorarer i Sameiet Stensgaten 35
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Stensgaten 35 Sameie

Magnus Bryhn

Eskil Grendahl Sivertsen

Kjersti Rekdal Skare



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av 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.

Forslag til vedtak

Magnus Bryhn og Eskil Sivertsen er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5586.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Magnus Bryhn	Stensgt 35 A
Styremedlem	Eskil Grøndahl Sivertsen	Stensgt 35 A
Styremedlem	Kjersti Rekdal Skare	Stensgt 35 B
Varamedlem	Stella Wergeland	Stensgt 35 D

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 ansettelse.

Generelle opplysninger om Stensgaten 35 Sameie

Sameiet består av 31 seksjoner.

Stensgaten 35 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980875164, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune med følgende adresse:

Stensgata 35

Gårds- og bruksnummer :
216 203

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.

Stensgaten 35 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

Styret har avholdt 7 ordinære styremøter i perioden (29.4, 20.08, 29.9, 17.10, 05.11, 19.01 og 24.02). I tillegg har styremedlemmene hatt omfattende og jevnlig kontakt, i tillegg til mindre møter utenom de ordinære styremøtene om saker som vedrører den løpende driften av sameiet. Styret har også hatt møter med enkelte beboere om både reseksjonering og vindusutbygging.

Enkeltsaken som har krevd mest tid i 2020 er juridiske avklaringer og prosess rundt vedtektsendringen av ansvaret for utskifting av vinduer og balkongdører etter en forskriftspresisering i 2018. Styret har også foretatt en gjennomgang av vedlikeholdsbehov i gården og bistått flere seksjonseiere med både praktisk og administrativ støtte ifm. kjøp, salg og oppussing.

Styret har også jobbet med Huseiernes Landsforbund for å utarbeide et forslag til nye vedtekter for sameiet.

Vårdugnad 2020 ble droppet pga koronapandemien, men styret møttes for å bære ut utemøblement og annet fra kjellerbod for å forberede bakgården for sommerhalvåret. Høstdugnaden ble gjennomført på vanlig måte, inkl. utsett av container og ryddig i fellesområder. Det er i perioden foretatt årlig funksjonstest av felles brannvarslingsanlegg.

Styret har søkt å holde seksjonseiere og beboere løpende orientert om viktige saker for sameiet gjennom info-skriv og oppslag, samt på sameiets facebook-side.

Det har i perioden ikke vært gjennomført større tiltak og utbedringer utover den ordinære, løpende driften og generelt vedlikehold av sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 226 412.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 916 768.

Resultat

Årets resultat på kr 233 177 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 473 390.

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.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stensgaten 35 Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 2,5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Stensgaten 35

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Stensgaten 35.

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 avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 70QY7-H3GJK-5U7F8-T2IG2-E10WZ-ESBJE



PENNEO

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

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

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-03-12 17:16:41Z



Penneo Dokumentnøkkel: 7QQY7-H3GJK-5U7F8-T2IG2-ET0WZ-ESBJE

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>

12 av 38



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 226 412	1 226 412	1 226 000	1 226 000
Andre inntekter		0	11 219	7 500	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 226 412	1 237 631	1 233 500	1 226 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-17 320	-14 100	-14 100
Styreonorar	4	-100 000	-120 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-6 856	-7 614	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-79 908	-77 655	-80 000	-82 300
Konsulenthonorar	6	-4 922	-47 085	-5 000	-6 000
Kontingenter		0	0	-900	-1 500
Drift og vedlikehold	7	-24 377	-35 611	-117 000	-77 000
Forsikringer		-168 509	-152 883	-160 000	-185 000
Kommunale avgifter	8	-257 251	-239 970	-257 460	-276 660
Energi/fyring		-30 236	-32 312	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-111 688	-111 640	-110 000	-112 000
Andre driftskostnader	9	-118 921	-113 128	-121 500	-122 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-916 768	-955 217	-1 002 960	-1 013 960
DRIFTSRESULTAT		309 644	282 414	230 540	212 040
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	21 152	20 556	0	0
Finanskostnader	11	-97 619	-111 662	0	-84 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-76 467	-91 106	0	-84 000
ÅRSRESULTAT		233 177	191 308	230 540	128 040
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		233 177	191 308		



10

Stensgaten 35 Sameie

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	7 381
Kundefordringer		234	828
Forskuddsbetalte kostnader		9 298	177 823
Driftskonto OBOS-banken		458 082	386 649
Sparekonto OBOS-banken		45 627	45 408
SUM OMLØPSMIDLER		513 242	618 090
<hr/>			
SUM EIENDELER		513 242	618 090
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-1 934 978	-2 168 155
SUM EGENKAPITAL		-1 934 978	-2 168 155
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	2 408 367	2 550 351
SUM LANGSIKTIG GJELD		2 408 367	2 550 351
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		22 706	22 678
Leverandørgjeld		13 030	212 609
Påløpte renter		467	607
Annen kortsiktig gjeld	14	3 649	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		39 852	235 893
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		513 242	618 090
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2021

Styret i Boligsameiet Stensgaten 35

Magnus Bryhn

Eskil Grendahl Sivertsen

Kjersti Rekdal Skare

**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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 087 284
Bredbånd/TV HomeNet	111 228
Dugnad	27 900
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 226 412

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

NOTE: 5

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 856.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 922
SUM KONSULENTHONORAR	-4 922

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	5 459
Drift/vedlikehold elektro	-5 337
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-4 500
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-24 377

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-127 859
Feieavgift	-4 455
Renovasjonsavgift	-124 937
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-257 251

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-8 361
Driftsmateriell	-1 638
Vaktmestertjenester	-36 872
Renhold ved firmaer	-65 677
Trykksaker	-444
Andre kontorkostnader	-256
Porto	-1 160
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-3 024
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-118 921

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	156
Renter av sparekonto i OBOS-banken	219
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	69
Kundeutbytte fra Gjensidige	20 708
SUM FINANSINNTEKTER	21 152

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**



Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-91 994
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 625
SUM FINANSKOSTNADER	-97 619

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse.

Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden

på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obosbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2019	-172 000	
Nedbetalt tidligere	28 901	
Nedbetalt i år	32 974	
		-110 125

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,55 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2016	-2 717 705	
Nedbetalt tidligere	310 453	
Nedbetalt i år	109 010	
		-2 298 242

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 408 367
------------------------------------	-------------------

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 649
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-3 649



Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har følgende e-post: stensgt35@styrerommet.net (alternativt direkte til styreleders e-post-adresse)

Vibbo

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

Coor Service Management leverer vaktmestertjenester til sameiet.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangsdør og hovedport bestilles hos styret.
Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Renhold

AB Solutions utfører renhold av sameiets trappeoppganger, ukentlig i vinterhalvåret og annenhver uke i sommerhalvåret.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 84168083. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

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



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stensgaten 35 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2018	Installering av brannvarslingsanlegg i sameiets fellesarealer
2018	Utskiftning av samtlige låssystemer
2018	Installering og overgang til fiber (HomeNet)
2015 - 2016	Fuktutbedring gunnmur inne og ute
2015 - 2016	Utbedring nedre del av fasade inne/ute
2012 - 2013	Utbedring piper
2010	Oppganger
2010 - 2010	Callinganlegg oppgradert
1997 - 1997	fasade
1995 - 1995	tak



Sak 4

Forslag om reseksjonering av seksjon 29 (leil. 51) og seksjon 31 (leil. 53)

Forslag fremmet av: Steinar Kjellback

Krav til flertall: Tilslutning (100%)

Bakgrunn for saken: Vi ønsker en reseksjonering av våre to leiligheter - dette da det er blitt tydelig for oss at brøken for våre 2 leiligheter er satt unormalt høyt og ikke på noen måte samsvarer med størrelsen på dem. Det dreier seg om leilighet nummer 51 (seksjon 29) og 53 (seksjon 31).

Etter drøftelser med styret og Obos om denne problemstilling, kan vi se at dette er en feil som har vedvart siden oppførsel av leilighetene (utbygging av loft i slutten av 70-årene), og som av uvisse årsaker aldri har blitt rettet opp i tidligere.

Vi vet ikke nøyaktig hva alle betaler i sameie, men ut ifra hva jeg har forstått betaler vi langt mer enn hva vi skal, og langt mer enn alle andre i sameie – dette sett i forhold til størrelsen på våre leiligheter.

Leilighet nr. 51 har brøk 15 satt utfra et areal på 147,5 kvm og leilighet nr. 53 har brøk 14 satt utfra et areal på 138 kvm. Faktum er at disse to leilighetenes arealangivelser er helt feil. Begge leilighetene er oppført med en størrelse opp mot dobbelt så store enn faktiske størrelse, uten noen videre forklaring. Det faktiske arealene til de to leilighetene, ble ved kjøp målt til ca 70-75m².

Sameierbrøken er i hovedsak fastsatt ut fra at den enkelte leilighets areal, som er delt på ti, som igjen rundes til nærmeste hele tall og slik får man telleren. Kvm arealet, som er brukt til brøktregning er tillagt et fellesareal kvm og her er der igjen prosentmessig stor uoverensstemmelse imellom alle andres og våre 2 leiligheter. Her er et eksempel på hvordan brøken er regnet ut: seksjon nr. 2. er 86 kvm og har eierbrøk nr. 9.

Her er et annet eksempel: seksjon nr. 3 er på 64 kvm og har en eierbrøk på 6.

64:10 rundet opp til nærmeste tall, det er slik man finner brøken.

Etter denne metoden «skulle» vi ha hatt en brøk på 8-10 (?), mens vi i realiteten altså har hhv 14 og 15.

Det er som sagt ikke synliggjort en årsak til hvorfor våre leiligheter er målt feil og tinglyst til en så høy brøk. Verken Obos eller sameiestyret har en forklaring på hva som ligger til grunn for dette. Derfor oppleves det hele urettferdig og usolidarisk at vi betaler langt mer enn alle andre og at det har vedvart så lenge uten at sameie har tatt ansvar og rettet opp i dette.

Fordeling av diverse kostnader på den enkelte eier, vil aldri bli «helt» riktig etter størrelsen på den enkelte leilighet, noe vi har forståelse for. Og tross særdeles urimelige husleiebrøker, var belastningen ikke veldig stor, så lenge husleia kun dekket normale driftskostnader. I de siste årene, har imidlertid sameiet tatt opp betydelig lån, noe som har medført en sterk stigning i våre husleier, som i dag lyder på hhv kr 6301 og 5907. I praksis føler vi at sameiet nå lånebelaster våre to leiligheter på en helt urimelig måte.



På bakgrunn av våre gamle bygninger, kan det også være grunn til å tro at økningen i gjeld kan komme til å fortsette. Følgelig frykter vi med tiden helt uoverstigelige husleier for vårt vedkommende.

Vi forstår at en eventuell reseksjonering av de to leiligheten vil påvirke alle i sameiet. Imidlertid vil en merbelastning for de øvrige eierne bli svært beskjeden – dette da denne vil bli fordelt på hele 29 andre eiere. Vi ønsker å justere det slik at det blir rettferdig fordelt mellom alle som bor i sameiet.

Hvis sameie går med på å reseksjonere våre to leiligheter, påtar vi oss selv å betale kostnadene for dette – dette under forutsetning av at seksjoneringen altså kun omfatter våre to leiligheter, eventuelt de tre leilighetene som befinner seg på loftsplanet.

Vi vil for øvrig ikke kreve tilbakebetaling for tidligere år.

Vi forutsetter at det er styret som evt. får det praktiske ansvaret for gjennomføring av reseksjoneringen.

Hilsen Iram Haq og Steinar Kjellback

Styrets innstilling

Både forrige og nåværende styre har hatt dialog med forslagsstillerne om denne saken over lengre tid. Forrige styre innhentet juridisk vurdering fra OBOS-advokatene i 2019 (vedlagt), og nåværende styre fikk denne bekreftet på nytt av OBOS i 2020. Av vurderingen fremgår det at det ikke er funnet noe som tyder på at sameiebrøken ikke er gyldig fastsatt, og at gjeldende fordelingsnøkkel er i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter.

Basert på historikken (beskrevet i vedlagte vurdering fra OBOS), mener styret det likevel er grunn til å stille spørsmål ved om sameiebrøken, og dermed fordelingsnøkkelen for felleskostnader, ville blitt slik den er dersom en oppmåling og seksjonering av hele sameiet hadde blitt gjennomført i dag med dagens regler. Å finne ut av det vil kreve ny oppmåling av alle seksjonene og fellesarealer, og en eventuell reseksjonering vil, etter eierseksjonsloven, kreve samtykke fra samtlige seksjonseiere. (Styret innhentet pristilbud på dette i 2020, og anslår at samlet kostand for oppmåling, reseksjonering og tinglysning vil komme på ca. 100.000 kr eks. mva.)

På bakgrunn av den vedlagte vurderingen fra OBOS-advokatene og eierseksjonslovens kriteriekrav til endring av sameiebrøk, er styret i tvil om forslaget fra forslagsstillerne er juridisk gjennomførbart. Styret har derfor bedt advokat i Huseierne om en konkret vurdering av forslaget til vedtak. Den er p.t. ikke mottatt. Styrets vurdering er at det er lite hensiktsmessig å stemme over forslaget til vedtak før dette er avklart, men ønsker velkommen en diskusjon om problemstillingen. Dersom den juridiske vurderingen av forslaget ikke er kommet i rimelig tid innen årsmøtets slutt, anbefaler styret at sameiet i denne omgang tar saken til etterretning og at forslagsstillerne legger den fram på nytt når det juridiske er avklart og forutsetningene for å ta stilling til forslaget er på plass. Dette kan gjøres ved et ekstraordinært årsmøte.

Forslag til vedtak



Styret skal innen 1. september 2021 besørge justering av felleskostnadene, ved reseksjonering eller på annen måte, slik at seksjonsnummer 29 og 31 fra samme tidspunkt bærer en forholdsmessig like stor del andel som øvrige seksjonseiere. Ved justeringen benyttes samme metodikk som for øvrige seksjoner, altså slik at man deler seksjonens faktiske areal på 10 og runder av til nærmeste hele tall for å få telleren i sameiebrøken. Samtidig trekkes differansen mellom tidligere og justert teller fra det totale tallet i nevneren for alle seksjoner.

Da seksjon nr 30 også er en del av det totale loftsarealet, kan det være hensiktsmessig at endringen også skal gjelde seksjon nr 30.

Styret får fullmakt til å vurdere om seksjon nr 30 skal med i eventuell reseksjoneringen/ endring felleskostnader.

Vedlegg

1. Avokatene i OBOS - Endring av felleskostnader Sameiet Stensgata 35.pdf



Advokatene i OBOS
medlemmer av Den Norske Advokatforening

Sameiet Stensgaten 35
v/Harald Holter
Stensgaten 35 B

O358 Oslo

Adv. Terje Sjøvold
Adv. Ivar Takle
Adv. Bente Lauritzsen
Adv. Anne E. Prøsch Hage
Adv. Håvard Bakken
Adv. Pål Grønnæss (H)
Adv. Bjørn Tore Flaatten
Adv. Stig Andre Kolstad
Adv. Lars Njaa Eriksen
Adv. Dagrun Grønvik
Adv. Constance S. Haugland
Adv. Leif Tomas Vik
Adv. Jens Thommesen
Adv. Peter L. H. Hiorth
Adv. flm. Live Karbø Onstad
Adv. flm. Kristiane Berg
Adv. flm. Katharina Lindbak
(H) Møterett for Høyesterett

Ansv.adv.: Bente Lauritzsen
Epost: bente.lauritzsen@obos.no
Tlf: 22865873
Vår ref.: 12692 / 139549
Oslo, den 4. oktober 2019

Endring av felleskostnadsnøkkel – Sameie Stensgaten 35

Det vises til e-post fra styreleder Harald Holter av 20. september 2019, der vi ble bedt om å vurdere forskjellige problemstillinger knyttet til eksisterende sameiebrøk for snr 29, som igjen legges til grunn ved fordelingen av sameiet felleskostnader. Videre vises til telefonsamtale med Harald Holter av 25. september samme år.

1. Problemstilling og bakgrunn

Sameiet Stensgaten 35 ble seksjonert 21. april 1976, dvs før det fantes noen eierseksjonslov. Av oppdelingsbegjæringen følger at eiendommen på tidspunktet for seksjoneringen var under ombygging og at det ville bli bygget 3 nye leiligheter på loftet iht tegninger som var vedlagt. På denne bakgrunn ble det lagt ved to sett tegninger, sett A som viser hvordan eiendommen var på seksjoneringstidspunktet og sett B som viser hvordan eiendommen ville bli etter ombyggingen. Dette innebærer at loftsseksjonene bare fremgår av B- tegningene, mens seksjoneringen også omfatter disse leilighetene.

På tidspunktet for seksjoneringen var seksjon nr 29, som ligger på loftet, ennå ikke bygget ut. Seksjonen eies i dag av Iram Haq, som mener at hun betaler uforholdsmessig mye i felleskostnader og at dette skyldes at det ble gjort en feil da loftsleilighetene ble bygget. Hun er av den oppfatning at størrelsen på hennes bruksenhet ikke stemmer med fastsatt sameiebrøk. Hun peker på at det i oppdelingsbegjæringen står at snr 29 har et bruttoareal på 147,5 m², mens målinger viser at den ikke er større enn 70 m².

Bakgrunnen for ønsket om ny oppmåling og reseksjonering er at eiendommens felleskostnader etter eierseksjonsloven § 29 som hovedregel skal fordeles på seksjonseierne etter sameiebrøk. Sameiebrøkenes størrelse har altså betydning for hvor stor andel av felleskostnadene den enkelte skal betale.

Da seksjonseier først og fremst ønsker lavere felleskostnader, vil jeg avslutningsvis gi en

Postadresse: c/o OBOS BBL
Pb. 6666 St. Olavs plass
0129 Oslo

Besøksadresse: Hammersborg Torg 1
23 av 30179 Oslo
Epost: juridisk@obos.no

Bankgiro: 6032.05.00632
Org.nr.: 937 052 766



fremstilling av mulighetene for å få endret sameiets felleskostnadsnøkkel.

2. Er eierbrøken gyldig fastsatt

2.1 Kunne snr 29 seksjoneres før den var ferdig utbygd

Tidspunktet for når en bruksenhet kan seksjoneres har variert over tid.

Etter gjeldende eierseksjonslov av 16. juni 2017 § 8 kan bestående og planlagte bygninger seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

Bestemmelsen erstattet § 6 femte ledd i eierseksjonsloven av 23. mai 1997 som fastsatte at ved seksjonering av bestående bygg måtte bruksenhetene være ferdig utbygd. Begrunnelsen var den gang at «seksjonering av nye ikke utbygde bruksenheter i bestående bygg langt oftere skaper problemer for resten av sameiet enn man opplever ved seksjonering av nybygg», se Prop 39 L s75, til Lov om eierseksjoner av 1997.

Begrunnelsen bygget på erfaring fra eierseksjonsloven av 4. mars 1983 som ble forstått slik at det i bestående bygg kunne opprettes seksjoner som ikke var utbygd på f eks loft. 1983-loven var den første eierseksjonsloven.

Før 1983-lovens ikrafttreden hadde det imidlertid vært en lang praksis hos Byskriveren i Oslo som rent faktisk innebar at man tillot å dele opp en bygning i seksjoner. Sameiet Stensgaten 35 ble seksjonert 21. april 1976 av Oslo byskriverembete ihht denne praksis, dvs før det fantes noen eierseksjonslov.

Konklusjon: Ved seksjoneringen i august 1976 var det anledning til å seksjonere bruksenheter som ikke var ferdig utbygd.

2.2 Fastsettelse av sameiebrøk

På tidspunktet for seksjoneringen fantes det ingen eierseksjonslov som bestemte hvordan en sameiebrøk skulle fastsettes. Eier stod således ganske fritt.

I oppdelingsbegjæringen av 1976 fremgår det ikke hva den enkelte sameiebrøk bygger på.

I fordelingslisten er oppført BRT-arealet (bruttoarealet som i dag forkortes BTA) for den enkelte seksjon, men det står ikke at sameiebrøken bygger på dette arealet. BTA er en betegnelse for det totale arealet som inngår i bruksenheten. BTA måles fra yttersiden av ytterveggen i bruksenheten. Mot naboer eller fellesareal måles den midt i veggen. Hvis man ser på oppdelingsbegjæringens tegninger for snr 29, er det klart at det inngår mye yttervegger og mindreverdige areal i bruksenheten, slik at det er naturlig at seksjonens BTA areal er høyt.

Hvis man gjennomgår oppdelingsbegjæringen nøye, fremgår det imidlertid klart at sameiebrøkene ikke bygger på det oppgitte BTA-arealet. Blant annet har flere seksjoner med samme sameiebrøk forskjellig BTA-areal. For eksempel har snr 2, 4, 11 og 23 samme teller i sameiebrøken, samtidig som de er oppført med forskjellig BTA areal. Sameiebrøken kan altså godt bygge på verdi eller et annet grunnlag, for eksempel blanding av verdi og areal. På tidspunktet for seksjonering, var det



ikke noe krav om at grunnlaget for fastsettelse av sameiebrøken ble oppgitt.

Hvis man ser på beliggenhet og størrelse stemmer også brøkene for f eks snr 8, 15 og 29 ganske godt overens, uten at dette har noen avgjørende betydning. Snr 8 og 15 har en sameiebrøk på 10/235, mens snr 29 har en brøk på 15/235, dvs 1/3 høyere enn de to andre. Dette stemmer ganske godt med de areal som er inntegnet for disse seksjonene. Arealet til snr 29 ser ut til å være omtrent 1/3 større enn arealet til de to andre.

På tidspunktet for seksjoneringen av Stensgate 35 var det ikke uvanlig at eier av bygningen seksjonerte råloftet sammen med de ferdig utbygde bruksenheterne. Fra denne tidsepoken er det også mange eksempler på at hele loftets areal tatt med i sameiebrøken. Seksjonseier sto da friere i forhold til hvordan seksjonen skulle utformes/bygges. I ettertid har flere eiere av disse seksjoner forgyves forsøkt å få redusert sin brøk, for eksempel fordi deler av arealet senere er blitt fellesareal. Dette er også en av grunnene til at det nå kreves at bruksenheter i bestående og planlagte bygninger først kan seksjoneres når det foreligger rammetillatelse etter plan- og bygningsloven.

Konklusjon: Så langt vi kan se er det ikke noe som tyder på at sameiebrøken ikke er gyldig fastsatt.

3. Endring av sameiebrøk gjennom reseksjonering

Skal selve sameiebrøken endres, må dette skje ved en reseksjonering. I et sameie som Stensgaten 35 Sameie vil en slik endring av sameiebrøkene rent faktisk medføre at fordelingen av felleskostnadene endres. Selve fordelingsnøkkelen endres imidlertid ikke. Felleskostnadene fordeles fremdeles etter sameiebrøk.

At sameiebrøken reflekterer den enkelte sameiers eierforhold og at den som regel også danner grunnlag for fordeling av felleskostnader, innebærer at det stilles strenge krav for å kunne gjennomføre en reseksjonering som endrer sameiebrøkene. For å få dette gjennomført, må samtlige sameiere samtykke. Det gjøres også oppmerksom på at en reseksjonering som endrer sameiebrøkene, krever samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

4. Endring av felleskostnadsnøkkel

4.1 Utgangspunkt

Når fordelingsnøkkelen er gyldig fastsatt og sameierne har kjøpt sine seksjoner i tiltro til denne, er hovedregelen at den ikke kan endres. Dette fordi enhver endring innebærer en forrykning av forholdet mellom sameierne, noe som i utgangspunktet er i strid med det selskapsrettslige likhetsprinsippet. Dette fremkommer blant annet av kommentarutgaven til eierseksjonsloven, av forarbeidene til loven og av diverse dommer. En seksjons kjøpesum vil reflektere seksjonens andel av felleskostnader. Jo høyere andel felleskostnader, jo mindre vil en kjøper være villig til å betale for seksjonen.

4.2 Endring av felleskostnadsnøkkel etter eierseksjonsloven

4.2.1 Utgangspunkt

Gjeldende eierseksjonslov oppstiller kun to tilfelle der en fastsatt kostnadsfordeling kan endres;



enten der de berørte sameierne gir sin tilslutning eller der særlige grunner taler for å fordele enkelte kostnader etter nytte eller forbruk. I tillegg vil domstolene i visse unntakstilfelle kunne endre på bakgrunn av rimelighet. De enkelte kategorier vil nedenfor bli behandlet hver for seg.

4.2.2 Endring ved tilslutning

Det fremgår av esl § 29 andre ledd at fordelingsnøkkelen naturlig nok kan endres ved tilslutning fra de sameiere det gjelder. Slik endring av fordeling av felleskostnader kan skje i form av enstemmig vedtak på sameiermøtet der alle sameierne er tilstede og gir sin tilslutning, men også ved at den enkelte sameier på annen måte (helst skriftlig) gir sin tilslutning til endring direkte til styret. Det presiseres at alle berørte sameiere må gi sin tilslutning.

Konklusjon: Slik vi har forstått det er det ikke innhentet samtykke fra samtlige sameier og fordelingsnøkkelen kan da ikke endres etter dette alternativet.

4.2.3 Fordeling etter nytte eller forbruk

Etter eierseksjonsloven § 29 første ledd andre setning kan visse kostnader i det enkelte tilfelle kreves fordelt etter nytte eller forbruk. Bestemmelsen gir imidlertid ikke hjemmel til å endre fordelingsnøkkelen, men fastsetter kun at enkelte kostnader rent unntaksvis kan trekkes ut og fordeles på en annen måte.

Konklusjon: § 29 første ledd andre setning kan ikke benyttes til å endre felleskostnadsnøkkelen.

4.2.3 Endring gjennom reseksjonering

Av vedtektene pkt 6 følger at felleskostnadene skal fordeles etter sameiebrøk. Dette innebærer at en endring av sameiebrøkene gjennom en reseksjonering også vil influere på felleskostnadsnøkkelen. Av denne grunn krever en slik reseksjonering der sameiebrøkene endres tilslutning fra samtlige sameiere etter esl § 21.

4.2.4 Endring etter domstolsbehandling

Domstolene kan helt unntaksvis endre en fordelingsnøkkel som er sterkt urettferdig eller urimelig etter diskrimineringsregelen i esl § 40 og § 27 fjerde ledd og /eller prinsippet om urimelige avtalevilkår i avtaleloven § 36.

Etter vår oppfatning vil en seksjonseier ikke få rettens medhold i at gjeldende nøkkel kan endres fordi den strider mot mindretallsvernet eller på annen måte er urimelig. Felleskostnadsnøkkelen er fastsatt på grunnlag av sameiebrøken som fremgår av seksjoneringsbegjæringen av 1976. Av samme begjæring fremgår også de enkelte bruksenheters bruttoareal.

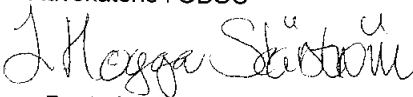
Heller ikke etter den lille rettspraksis som foreligger på dette og beslektede felter, er mulighetene for å vinne fram store. I dette tilfellet har fordelingsnøkkelen ligget fast helt fra eiendommen ble seksjonert for mer enn 40 år siden.

Konklusjon: Så langt vi kan se er gjeldende fordelingsnøkkel i samsvar med eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Snr 29 er således pliktig til å betale felleskostnader ihht sameiebrøk.



Vi håper med dette å ha gitt svar på de spørsmål styret har stilt. Dersom det er uklarheter eller øvrige spørsmål, står undertegnede til disposisjon.

Vennlig hilsen
Advokatene i OBOS

for 
Bente Lauritzsen
advokat



Sak 5

Endring av husordensreglene: Nabovarsel ved oppussing

Forslag fremmet av: Helen Louise Solberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Nabovarsel ved oppussing er ikke nevnt i dagens versjon av husordensreglene. Jeg ser behovet for en bestemmelse om dette, og foreslår derfor nabovarsel som et nytt punkt i husordensreglene (punkt 13).

Husordensreglene er i dag udatert. Datering av disse er foreslått i punkt b).

Styrets innstilling

I stedet for å kun stemme over å legge til punktet om oppussing og datering av ordensreglene lagt frem av Helen Louise Solberg, ønsket Styret å ta en gjennomgang og oppdatering av alle ordensreglene i Sameiet, i tillegg til å legge til forslagene som kom inn fra Helen.

Vedlagt ligger styrets forslag til oppdatering og datering av ordensreglene, i tillegg til en justering av informasjonsskrivet som er en del av dagens ordensregler.

Styret støtter forslaget, men ber årsmøtet stemme for forslag 2.

Forslag til vedtak 1

a)

Følgende punkt legges til som nytt punkt i husordensreglene (punkt 13):

13. Nabovarsel ved oppussing:

Ved større/langvarige oppussingsarbeider skal naboer i samme og tilstøtende oppgang(er) varsles i forkant (oppslag med informasjon om kontaktperson, varighet osv.).

b)

Husordensreglene dateres med dato for siste endring.

Forslag til vedtak 2

Vedlagte ordensregler oppdatert av Styret i mai 2021 godkjennes som nye ordensregler for sameiet.

Vedlegg

1. Ordensregler_S35.docx

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100,000 i henhold til budsjett og basert på innstillingen til styret.

Styrets innstilling

Styrets honorar skal være en godtgjørelse for ansvaret styrets medlemmer påtar seg, og en økonomisk kompensasjon for tiden styrets medlemmer bruker på å drifte sameiet og håndtere saker til støtte for, og på vegne av, sameiets medlemmer. Styreverv går på rundgang mellom sameiets medlemmer, og arbeidsmengden vil alltid variere fra år til år. Honoraret bør oppleves som en rimelig godtgjørelse og kompensasjon i forhold til både ansvaret og tidsbruken, og det bør være forutsigbart slik at styrets medlemmer vet hvilken kompensasjon de skal få når de påtar seg vervet.

Samtidig er det rimelig å legge til grunn at det ikke først og fremst bør være honorarets størrelse som skal være utslagsgivende for om man påtar seg styreverv eller ikke. Det er også i alles interesse å holde felleskostnadene mest mulig nede. Dette taler for at styrets honorar bør være så lavt som mulig, men innenfor det som må anses å være rimelig mht. ansvar og tidsbruk. Styret mener at et gjennomsnittstall er et egnet utgangspunkt for vurdering av fastsettelse av styrehonoraret, men at det ikke nødvendigvis behøver å være førende. Det er sameiets medlemmer, gjennom årsmøtet, som bestemmer hva honoraret skal være, uavhengig av landsgjennomsnittet.

Styret ser at Sameiet Stensgata 35 ligger høyere enn gjennomsnittet blant OBOS sine borettslag og sameier. Honoraret har i en årrekke vært på dette nivået eller mer, uten at det nødvendigvis skal legge føringer for hva styrehonoraret bør være i dag og framover. Styret mener at det førende prinsipp bør være at honoraret oppfattes som en noenlunde rimelig godtgjørelse for ansvaret styrets medlemmer påtar seg og den arbeidstiden styrets medlemmer nedlegger. I tillegg til prinsippet om rimelig kompensasjon, bør det også legges til at nivået på honoraret kan ha betydning for hvor villige sameiets medlemmer er til å påta seg styreverv. I dag, med dagens honorar, er det allerede svært krevende å rekruttere medlemmer til styret. Det kan ikke utelukkes at en reduksjon kan gjøre dette enda mer krevende.

For å vurdere hva som er en rimelig godtgjørelse bør man selvsagt ha innsikt i hva styreverv innebærer. Det meste av styrets arbeid er usynlig for sameiets medlemmer. I 2020 har styret gjennomført 7 protokollførte styremøter med for- og etterarbeid. Styret har også brukt atskillig tid på juridiske avklaringer spesielt knyttet til lovmessig forankring av ansvar for utskiftning av vinduer og balkongdører og saken om endring av utregningsgrunnlaget for fellesutgifter, som er fremlagt av to seksjonseiere i dette årsmøtet. I tillegg har styrets medlemmer gjennomført et 10-talls møter og befaringer med hverandre og ulike seksjonseiere for å vurdere, diskutere og koordinere saker av stort og smått og ivareta oppdukkende behov fra seksjonseierne, utsetting



av hagemøbler og klargjøring av bakgården all den tid koronasituasjonen har lagt begrensninger på dugnad. I tillegg kommer en lang rekke andre småoppgaver som bestilling av nøkler, skilt og endring av ringeklokketablå ifm. inn- og utflytting, kontakt renholdsfirma, vaktmester, låssmed etc. og bistand til eiendomsmeglere ifm. kjøp og salg av leiligheter. Dette har vært gjennomført i løpet av et helt år, og det er viktig - mht. framtidig rekruttering av styremedlemmer - å understreke at arbeidsmengden i det daglige ikke oppleves som spesielt stor. Men med hensyn til samlet tidsbruk, mener styret at dagens styrehonorar kan forsvares. Det er også dette som lå til grunn for rekruttering av det sittende styret. Når det er sagt, er ikke dette vesentlig for dagens styre. Ingen av oss har tatt på oss dette vervet for pengenes skyld.

Styret har forståelse for ønsket om å redusere styrets honorar basert på et felles ønske om å holde felleskostnadene lavest mulig. Samtidig tror vi at en så stor reduksjon som her foreslås - fra 100.000 til 60.000 vil være uheldig, da det både vil medføre en forholdsvis beskjeden godtgjørelse for ansvaret og den samlede tidsbruken som følger vervet og ikke minst fordi det kan gjøre det enda vanskeligere å rekruttere nye medlemmer til styret. Det er heller ikke her de store utgiftene ligger. De 40.000 per år sameiet da sparer utgjør 3.333 kr/mnd fordelt på 31 enheter. I gjennomsnitt vil dette utgjøre en reduksjon av fellesutgiftene på 107 kroner per måned per leilighet. Styrets vurdering er at de sannsynlige uheldige konsekvensene av en reduksjon er større enn verdien av denne reduksjonen, og at det er i sameiets interesse å opprettholde dagens nivå mht. rimelighet i godtgjørelsen og rekrutteringen av nye styremedlemmer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100,000 i henhold til budsjett og basert på innstillingen til styret.



Sak 7

Styrehonorarer i Sameiet Stensgaten 35

Forslag fremmet av: Helen Louise Solberg

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Se vedlegg

Styrets innstilling

Styrets honorar skal være en godtgjørelse for ansvaret styrets medlemmer påtar seg, og en økonomisk kompensasjon for tiden styrets medlemmer bruker på å drifte sameiet og håndtere saker til støtte for, og på vegne av, sameiets medlemmer. Styreverv går på rundgang mellom sameiets medlemmer, og arbeidsmengden vil alltid variere fra år til år. Honoraret bør oppleves som en rimelig godtgjørelse og kompensasjon i forhold til både ansvaret og tidsbruken, og det bør være forutsigbart slik at styrets medlemmer vet hvilken kompensasjon de skal få når de påtar seg vervet.

Samtidig er det rimelig å legge til grunn at det ikke først og fremst bør være honorarets størrelse som skal være utslagsgivende for om man påtar seg styreverv eller ikke. Det er også i alles interesse å holde felleskostnadene mest mulig nede. Dette taler for at styrets honorar bør være så lavt som mulig, men innenfor det som må anses å være rimelig mht. ansvar og tidsbruk. Styret mener at et gjennomsnittstall er et egnet utgangspunkt for vurdering av fastsettelse av styrehonoraret, men at det ikke nødvendigvis behøver å være førende. Det er sameiets medlemmer, gjennom årsmøtet, som bestemmer hva honoraret skal være, uavhengig av landsgjennomsnittet.

Styret ser at Sameiet Stensgata 35 ligger høyere enn gjennomsnittet blant OBOS sine borettslag og sameier. Honoraret har i en årrekke vært på dette nivået eller mer, uten at det nødvendigvis skal legges føringer for hva styrehonoraret bør være i dag og framover. Styret mener at det førende prinsipp bør være at honoraret oppfattes som en noenlunde rimelig godtgjørelse for ansvaret styrets medlemmer påtar seg og den arbeidstiden styrets medlemmer nedlegger. I tillegg til prinsippet om rimelig kompensasjon, bør det også legges til at nivået på honoraret kan ha betydning for hvor villige sameiets medlemmer er til å påta seg styreverv. I dag, med dagens honorar, er det allerede svært krevende å rekruttere medlemmer til styret. Det kan ikke utelukkes at en reduksjon kan gjøre dette enda mer krevende.

For å vurdere hva som er en rimelig godtgjørelse bør man selvsagt ha innsikt i hva styreverv innebærer. Det meste av styrets arbeid er usynlig for sameiets medlemmer. I 2020 har styret gjennomført 7 protokollførte styremøter med for- og etterarbeid. Styret har også brukt atskillig tid på juridiske avklaringer spesielt knyttet til lovmessig forankring av ansvar for utskiftning av vinduer og balkongdører og saken om endring av utregningsgrunnlaget for fellesutgifter, som er fremlagt av to seksjonseiere i dette årsmøtet. I tillegg har styrets medlemmer gjennomført et 10-talls møter og befaringer med hverandre og ulike seksjonseiere for å vurdere, diskutere og koordinere saker av stort og smått og ivareta oppdukkende behov fra seksjonseierne, utsetting av hagemøbler og klargjøring av bakgården all den tid koronasituasjonen har lagt



begrensninger på dugnad. I tillegg kommer en lang rekke andre småoppgaver som bestilling av nøkler, skilt og endring av ringeklokkeabla ifm. inn- og utflytting, kontakt renholdsfirma, vaktmester, låssmed etc. og bistand til eiendomsmevlere ifm. kjøp og salg av leiligheter. Dette har vært gjennomført i løpet av et helt år, og det er viktig - mht. framtidig rekruttering av styremedlemmer - å understreke at arbeidsmengden i det daglige ikke oppleves som spesielt stor. Men med hensyn til samlet tidsbruk, mener styret at dagens styrehonorar kan forsvares. Det er også dette som lå til grunn for rekruttering av det sittende styret. Når det er sagt, er ikke dette vesentlig for dagens styre. Ingen av oss har tatt på oss dette vervet for pengenes skyld.

Styret har forståelse for ønsket om å redusere styrets honorar basert på et felles ønske om å holde felleskostnadene lavest mulig. Samtidig tror vi at en så stor reduksjon som her foreslås - fra 100.000 til 60.000 vil være uheldig, da det både vil medføre en forholdsvis beskjeden godtgjørelse for ansvaret og den samlede tidsbruken som følger vervet og ikke minst fordi det kan gjøre det enda vanskeligere å rekruttere nye medlemmer til styret. Det er heller ikke her de store utgiftene ligger. De 40.000 per år sameiet da sparer utgjør 3.333 kr/mnd fordelt på 31 enheter. I gjennomsnitt vil dette utgjøre en reduksjon av fellesutgiftene på 107 kroner per måned per leilighet. Styrets vurdering er at de sannsynlige uheldige konsekvensene av en reduksjon er større enn verdien av denne reduksjonen, og at det er i sameiets interesse å opprettholde dagens nivå mht. rimelighet i godtgjørelsen og rekrutteringen av nye styremedlemmer.

Styret støtter ikke forslaget og ber årsmøtet stemme mot forslaget til seksjonseier og for forslaget i sak 6.

Forslag til vedtak

Se vedlegg

Vedlegg

1. 20210428 Styrehonorarer i Sameiet Stensgaten 35.pdf



Dette forslaget er ment som en invitasjon til en diskusjon om hva styrehonoraret skal ligge på i vårt sameie. Jeg håper sameierne vil komme med synspunkter selv om årsmøtet i år er digitalt!

Det presiseres at denne saken ikke innebærer noen form for vurdering av styrets innsats i 2020.

1. Historikk:

Jeg var styreleder i perioden 2003-05. På den tiden var gårdens forretningsfører et regnskapsfirma med én ansatt. Det ble behov for å få utført flere oppgaver enn det daværende forretningsfører hadde mulighet til (bl.a. utarbeidelse/utsendelse av årsmøtepapirer). OBOS ble derfor vedtatt som forretningsfører på årsmøtet i 2004. Med bytte av forretningsfører overtok OBOS flere av driftsoppgavene, slik at styret fikk en nødvendig avlastning. Gården fikk dermed et betydelig høyere forretningsførerhonorar (økning fra ca. 30.000 i 2004 til ca. 50.000 i 2005). Styrehonoraret var på kr 20.000, hvilket det var enighet om at var lavt, men skulle forbli slik, da forretningsfører nå overtok flere av styrets tidligere arbeidsoppgaver.

2011:

I 2011 ble styrehonoraret hevet fra kr 40.000 til kr 100.000. Økningen på kr 60.000 skyldtes styrets oppfølging av oppussingen av alle fire oppganger i 2010.

2012-2015:

Enten kr 70.000, kr 95.000 eller kr 100.000 pr. år

2016 til i dag:

Fra 2016 til i dag har styrehonoraret vært enten kr 100.000 eller kr 120.000, selv i år hvor det ikke har vært gjennomført tiltak utover ordinær drift.

2. Gjennomsnittlige styrehonorar i Norge:

På OBOS' nettsider finnes denne artikkelen, hvor styrehonorarer i 3300 boligselskap er undersøkt: <https://nye.obos.no/styre/tips-og-rad/honorar-styrene>. I følge undersøkelsen ligger et gjennomsnittlig styrehonorar på ca. kr 1.500 pr. bolig. 65 % av selskapene betaler mellom 800 og 2.000 kroner pr. bolig i årlig styrehonorar.

Det er interessant med en debatt om ikke det er rimelig for vår gård at vi ligger i undersøkelsens øverste sjikt av gjennomsnittlige styrehonorarer, altså kr 2.000 pr. seksjon. Vi er 31 seksjoner, så det ville tilsvare ca. kr 60.000 i styrehonorar pr. år.

Tar man utgangspunkt i styrehonoraret før økningen til 100.000 i 2011, altså kr 40.000, tilsvarer dette kr 49.000 i dag (justert for konsumprisindeksen). Settes styrehonoraret til kr 60.000 i dag betyr det derfor en honorarøkning på vesentlig mer enn bare prisstigningen siste tiår.

Det presiseres at det nedenstående forslaget selvfølgelig ikke avskjærer muligheten for at styrehonorarene kan settes høyere i enkeltår hvor dette er rimelig, f.eks. ved store vedlikeholdsarbeider i gården.

3. Forslag til vedtak

(BESKJED TIL DEN SOM SITTER MED SAKSFORBEREDELSENE:

De to vedtakene må settes opp i innkallingen på en sånn måte at de kan stemmes over separat):

1. Styrets godtgjørelse for 2020 settes til kr 60.000.
2. For 2021 budsjetteres det med en styregodtgjørelse på kr 60.000.



Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Anne Beate Odland

Valg av 2 Styremedlem Velges for 1 år

Eskil Sivertsen

Øyvind Pedersen

Valg av 1 Varamedlem Velges for 1 år

Arne Riber



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: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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