



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 996 906 086  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

### 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, 14.06.2022



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 275 420	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 275 420</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		129 128	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 888	
Annen driftskostnad		952 320	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 090 336</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>185 084</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 084	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 084</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		106	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 978</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>204 062</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>204 062</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>204 062</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 062	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>204 062</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		31 112	
Sum varige driftsmidler		31 112	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		31 112	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		207 698	
Sum fordringer		207 698	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		523 205	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 205	
Sum omløpsmidler		730 903	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>762 015</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		756 835	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>756 835</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>756 835</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Annen kortsiktig gjeld		5 180	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>5 180</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 180</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>762 015</b>	<b>0</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 674224

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 996 906 086  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

**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, 06.09.2021



Organisasjonsnr: 996 906 086  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 275 420	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 275 420</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		129 128	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		8 888	
Annen driftskostnad		952 320	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 090 336</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>185 084</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		19 084	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 084</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		106	
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>18 978</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>204 062</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>204 062</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>204 062</b>	<b>0</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		204 062	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>204 062</b>	



Organisasjonsnr: 996 906 086  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		31 112	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		31 112	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		207 698	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		523 205	0
Sum omløpsmidler		730 903	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>762 015</b>	<b>0</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	756 835	
Sum opptjent egenkapital	756 835	
Sum egenkapital	756 835	0
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		
Annen kortsiktig gjeld	5 180	
Sum kortsiktig gjeld	5 180	0
Sum gjeld	5 180	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	762 015	0



Organisasjonsnr: 996 906 086  
BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

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.

**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

Boligsameiet Teisenveien 3  
26. mai 2021





## Årsmøte 2021

Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Teisenveien 3 26. mai kl. 18:00, Gårdsplassen, Teisenveien 3.

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av honorarer
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Oppdaterte vedtekter ihht. Lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.
6. EL-Bil ladeanlegg
7. Valg av deltagere i Valgkommitte' for 2021
8. Valg av styremedlemmer
9. Hoved inngangsdøra
10. Trengs nye søpplekasser ,nedgravde
11. Vedlikeholdsplan Teisenveien 3

### Hvem kan delta på møtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møteleder tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Med vennlig hilsen,

**Styret i Boligsameiet Teisenveien 3**

Jarle Skarstein

Khosro Khoshnood

Lars Johan Bernvald



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.

- Senest 8 dager før årsmøte
- Tidligst 20 dager før årsmøte

**Styrets innstilling**

Møteinnkallingen godkjennes

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Styrets innstilling**

Godkjennes

**Forslag til vedtak**

Chimmy Heggland og Khosro Khosnood er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 72.000,-

Fjorårets honorar oppdatert med konsumprisindex.

**Styrets innstilling**

Honorar for 2020 fastsettes til kr. 72.000,-, styreleder fordeler honoraret på styremedlemmer.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 72.000,-

Styreleder fordeler honoraret på styremedlemmer.



Sak 4

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

### **Styrets innstilling**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

### **Vedlegg**

1. Budsjett\_2021\_1.0.pdf
2. 2693 Boligsameiet Teisenveien 3 årsregnskap 2020.pdf
3. Årsrapport\_2020.pdf
4. 6.1 Revisjonsberetning\_2020\_-\_Boligsameiet\_Teisenveien\_3.pdf



Boligsameiet Teisenveien 3  
Org 996 906 086

Budsjett 2021

Driftsinntekter og Driftskostnader	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2021	Kommentar
<b>Driftsinntekter</b>				
Fellesutgifter		kr 864.084,00		kr 0,00 10% økning fra 1. Februar 2021
Fellesutgifter, delt likt	kr 933.782,00	kr 308.109,00		kr 1.027.160,20 10% økning fra 1. Februar 2021
Fellesutgifter, delt etter areal	kr 333.647,00	kr 6.955,00		kr 367.011,70 10% økning fra 1. Februar 2021
Fellesvaskeri	kr 4.091,00	kr 10.104,00		kr 5.000,00
Inntekter EL-Bil ladeanlegg	kr 0,00	kr 0,00		kr 25.000,00 Estimert
Andre Inntekter	kr 4.500,00	kr 4.000,00		kr 0,00
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>kr 1.276.020,00</b>	<b>kr 1.193.252,00</b>	<b>kr 1.424.171,90</b>	
<b>Driftskostnader</b>				
Lønnskostnad	kr 129.128,00	kr 134.838,00		kr 142.040,80 10% økning
Avskrivning maskiner	kr 8.888,00	kr 0,00		kr 8.000,00
Kommunale avgifter	kr 239.596,00	kr 229.557,00		kr 252.000,00 5% økning
Vedlikehold	kr 124.290,00	kr 82.433,00		kr 150.000,00
Driftskostnader	kr 308.255,00	kr 382.223,00		kr 325.000,00 10% økning
Honorarer	kr 108.692,00	kr 42.134,00		kr 140.000,00
Forsikringer	kr 151.324,00	kr 139.963,00		kr 160.000,00
EL-Bil anlegg	kr 0,00	kr 0,00		kr 400.000,00
Annen driftskostnad	kr 20.162,00	-kr 27.503,00		kr 0,00
<b>Sum driftkostnader</b>	<b>kr 1.090.335,00</b>	<b>kr 983.645,00</b>	<b>kr 1.577.040,80</b>	
<b>Driftsresultat</b>	<b>kr 185.685,00</b>	<b>kr 209.607,00</b>	<b>-kr 152.868,90</b>	

7 av 46

Sensitivity: Internal



## Boligsamarbeid Holsenveien 3

Org. nr. 996 906 086

### Resultatregnskap

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER</b>			
<b>Driftsinntekter:</b>			
Fellesutgifter			864 084
Fellesutgifter, delt likt		933 182	308 109
Fellesutgifter, delt etter areal		333 647	6 955
Fellesvaskeri		4 091	10 104
Andre inntekter		4 500	4 000
<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>1</b>	<b>1 275 420</b>	<b>1 193 252</b>
<b>Driftskostnader:</b>			
Lønnskostnad	2	129 128	134 838
Avskrivning på maskiner	9	8 888	0
Kommunale avgifter		239 596	229 557
Vedlikehold	3	124 290	82 433
Driftskostnader	4	308 255	382 223
Honorarer	5	108 692	42 134
Forsikringer		151 324	139 963
Annen driftskostnad	6	20 162	-27 503
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>1 090 336</b>	<b>983 645</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>185 084</b>	<b>209 607</b>
<b>FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER</b>			
<b>Finansinntekter:</b>			
Annen renteinntekt	7	210	933
Annen finansinntekt		18 874	18 213
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>19 084</b>	<b>19 146</b>
<b>Finanskostnader:</b>			
Annen rentekostnad	8	106	1
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>106</b>	<b>1</b>
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>		<b>18 978</b>	<b>19 145</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>204 062</b>	<b>228 752</b>
<b>Overføringer og disponeringer:</b>			
Overføringer annen egenkapital		204 062	228 752
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>204 062</b>	<b>228 752</b>

8 av 46





Boligsameiet Talsanveien 3

Org. nr.: 996 906 086

Balanse 31.12.2020

	Note	31.12.2020	31.12.2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>Transportmidler, inventar, maskiner o.l.:</b>			
Maskiner og anlegg		31 112	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>	9	<b>31 112</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
<b>Fordringer:</b>			
Kundefordringer		12 075	30 876
Andre kortsiktige fordringer		195 624	189 988
<b>Sum fordringer</b>	10	<b>207 698</b>	<b>220 864</b>
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11	523 205	344 104
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>730 903 0</b>	<b>564 968</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>762 015</b>	<b>564 968</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Opptjent egenkapital:</b>			
Annen egenkapital	12	756 835	552 772
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>756 835</b>	<b>552 772</b>
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>756 835</b>	<b>552 772</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD:</b>			
Leverandørgjeld		0	4 447
Skyldig offentlige avgifter	13	0	2 374
Forskuddsbetalte fellesutgifter		0	0
Annen kortsiktig gjeld	14	5 180	5 374
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>5 180</b>	<b>12 195</b>
<b>SUM GJELD</b>		<b>5 180</b>	<b>12 195</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>762 015</b>	<b>564 967</b>

9 av 46

Oslo,...../..... 2021

Jarle Skarstein  
Styreleder

Khosro Khoshnood  
Nestleder

Lars Johan Bernvald  
Styremedlem

Transaksjon 09222115557445694668



Signert JS, KK, LJB



## Boligsameiet Torsøyveien 3

Org.no: 996906086

### Noter 2020

#### Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Selskapet har videre fulgt relevante bestemmelser i Norsk Regnskaps Standard utarbeidet av Norsk Regnskapsstiftelse. Unntaksreglene i regnskapsloven for små foretak er anvendt der annet ikke er angitt spesielt.

#### Anleggsmidler

Anleggsmidler/driftnmidler er eiendeler bestemt til varig eie eller bruk.

Anskaffelseskost for et driftsmiddel er kjøpspris med tillegg av kjøpsutgifter.

#### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og antatt virkelig verdi.

#### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap.

#### Skatt

Selskapet er ikke skattepliktig.

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>Note 1 Driftsinntekter</b>		
3600 Leieinntekt likt fordelt	933 182	864 084
3610 Leieinntekt, areal	333 647	308 109
3620 Mynt vaskeriet	4 091	6 955
3900 Annen driftsrelatert inntekt	500	10 104
3910 Innflytningsgebyr	4 000	4 000
<b>Sum driftsinntekt</b>	<b>1 275 420</b>	<b>1 193 252</b>
<b>Note 2 Lønnskostnader</b>		
5000 Lønn vaktmestertjenester	41 394	43 469
5091 Påløpt, ikke utbetalt lønn	-665	-1 135
5092 Feriepenger	5 180	5 374
5330 Styrehonorar	70 000	70 000
5400 Arbeidsgiveravgift	16 361	17 130
5402 Redusert aga 3. termin 2020	-3 142	0
<b>Sum Lønnskostnad</b>	<b>129 128</b>	<b>134 838</b>
Sameiet omfattes ikke av plikten til å opprette tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det foreligger ingen avtaler om lån eller sikkerhetsstillelser til fordel for ansatte eller styremedlemmer.		
<b>Note 3 Vedlikehold</b>		
6605 Vedlikehold uteareale	0	0
6610 Vedl.hold bygning	106 345	3 363
6620 Reparasjon og vedlikehold VVS	17 945	79 070
6625 Vedl.hold elektro	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	0
<b>Sum vedlikehold</b>	<b>124 290</b>	<b>82 433</b>
<b>Note 4 Driftskostnader</b>		
6250 Bensin	536	
6330 Festeavgift	2 463	1 642
6340 Strøm	31 935	111 449
6360 Renhold	0	0
6380 Snøbrøyting, strøing	23 011	27 929
6500 Maskiner, utstyr	0	0
6553 Programvare årlig vedlikehold	2 696	4 008
6560 Rekvista	15 340	9 859
6800 Kontorrekvisita	0	0
6900 Telefon	0	0
6940 Porto	777	0
7690 Kabel-TV	231 498	227 336
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>308 255</b>	<b>382 223</b>

10 av 46





## Balgssametat Tølsøyvann 3

Org. nr. 996906086

## Noter 2020

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
<b>Note 5 Honorarer</b>		
6701 Revisjonshonorar-ordinær revisjon	10 625	9 375
6705 Regnskapshonorar	61 960	32 759
6720 Honorar for øk. og juridisk bistand	0	0
6790 Annen fremmed tjeneste	36 107	0
<b>Sum honorarer</b>	<b>108 692</b>	<b>42 134</b>
<b>Note 6 Andre driftskostnader</b>		
7570 Erstatninger	0	0
7710 Styre- og årsmøter	0	0
7770 Bank- og kortgebyr	6 062	6 767
7790 Annen kostnad	19 682	1 460
7798 Inkassokostnader	741	6 869
7830 Tap på fordringer	0	0
7820 Innkommet på tidl. Nedskrevet	-6 323	-42 599
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>20 162</b>	<b>-27 503</b>
<b>Note 7 Annen renteinntekt</b>		
8050 Annen renteinntekt	134	718
8051 Renteinntekt bankinnskudd	77	215
8055 Renteinntekt rehab.lån	0	0
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>210</b>	<b>933</b>
<b>Note 8 Finanskostnader</b>		
8155 Rentekostnad leverandørgjeld	106	1
<b>Sum Finanskostnader</b>	<b>106</b>	<b>1</b>
<b>Note 9 Driftsmidler</b>		
Tilgang 2020: Husqvarna gressklipper		
Anskaffelseskost kr 40 000		
Avskrivninger 31.12. kr 8888 (lineært over 3 år)		
Bokført verdi 31.12.	31 112	
<b>Note 10 Andre fordringer</b>		
1520 Kundefordringer	12 075	30 876
1570 Andre kortsiktige fordringer	0	0
1572 Lønnsforskudd	0	0
1579 Andre kortsiktige fordringer	0	0
1743 Forskuddsbetalt forsikring	77 906	73 418
1749 Andre forskuddsbetalte driftsko	117 718	116 570
<b>Sum fordringer</b>	<b>207 698</b>	<b>220 864</b>
<b>Note 11 Bankinnskudd</b>		
I posten inngår bundne bankinnskudd på skattetrekkkonto med kr 0,-		
<b>Note 12 Egenkapital</b>		
Egenkapital 01.01.	552 773	324 020
Årets resultat	204 062	228 752
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>756 835</b>	<b>552 772</b>
<b>Note 13 Skyldig offentlige avgifter</b>		
2600 Forskuddstrekk	0	1 387
2770 Skyldig/betalt arbeidsgiveravgift	0	987
<b>Sum skyld. off. avgifter</b>	<b>0</b>	<b>2 374</b>
<b>Note 14 Annen kortsiktig gjeld</b>		
2940 Feriepenger	5 180	5 374
2961 Annen påløpt kostnad	0	0
2989 Avsetning for forpliktelser	0	0
2990 Annen kortsiktig gjeld	0	0
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>5 180</b>	<b>5 374</b>

11 av 46





## Verifikasjon

Transaksjon 09222115557445694668

### Dokument

2693 Boligsameiet Teisenveien 3 årsregnskap 2020

Hoveddokument

4 sider

Initiert på 2021-04-23 08:11:49 CEST (+0200) av Nina

Christin Karlsen (NCK)

Ferdigstilt den 2021-04-23 14:47:43 CEST (+0200)

### Initiativtaker

Nina Christin Karlsen (NCK)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

nina.christin.karlsen@obos.no

+4795557390

### Signerende parter

Jarle Skarstein (JS)

+4791519616

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Jarle Skarstein"

Signert 2021-04-23 08:15:26 CEST (+0200)

Khosro Khoshnood (KK)

+4797174458

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Khosro Khoshnood"

Signert 2021-04-23 08:28:40 CEST (+0200)

Lars Johan Bernvald (LJB)

+4794299113

 bankID

Navnet norsk BankID oppga var "Lars Johan Bernvald"

Signert 2021-04-23 14:47:43 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





## Styrets Rapport for 2020

### 1. STYRET

Styret har siden Årsmøte 28. Mai 2020 bestått av:

Styreleder: Jarle Skarstein  
Nestleder: Khosro Khoshnood  
Styremedlem: Lars Johan Bernvald  
Varamedlem: Trond Rangseth  
Varamedlem: Hugo Berglund

### 2. Generelt om Sameiet

#### 2.1 Eiendommen

Selskapet er et eierseksjonssameie med 52 seksjoner. Sameiet eier tomten gnr 132, bnr 9 i Oslo. Sameiet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996 906 086. Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av eierseksjonsloven. Virksomheten forurenser ikke det ytre miljø.

#### 2.2 Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel har i driftsåret blitt utført av Rendalen Regnskap (føring av regnskapet og lovpålagt rapportering til myndighetene) i samarbeid med styret som har utført den daglige, praktiske forretningsførselen.

Sameiets revisor er fortsatt BDO AS.

Vekstra Nord-Øst SA  
www.vekstra.no  
Autorisert regnskapsførerselskap  
Kontaktperson: Siv Anita Gundersen, tlf. 62790657

Ved sameiet sitt årsmøte 28. Mai 2020 ble det vedtatt å overføre regnskap og forretningsførsel til OBOS forvaltning fra og med januar 2021.

#### **Sameiet sin postadresse i 2021:**

S 2693 Boligsameiet Teisenveien 3  
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Pb. 6666 St. Olavs plass  
0129 Oslo

Faktura adresse: [fakturamottak@obos.no](mailto:fakturamottak@obos.no)

Kontaktperson OBOS:  
Nina Christin B. Karlsen  
Tlf. 22 98 14 68  
Mail. [nina.christin.braaten@obos.no](mailto:nina.christin.braaten@obos.no)

### 2.3 Takster og forsikringer

Sameiet er fullverdifsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81757363. Styret minner nok en gang om bestemmelsen i vedtektene som krever at den enkelte seksjonseier skal melde fra om skader, umiddelbart og uten opphold, til et av styremedlemmene og om nødvendig selv iverksette nødvendige tiltak for å hindre/ redusere følgeskader.

## 3. HMS Internkontrollsystem

3.1 Sameiet er pålagt å ha et internkontrollsystem som sikrer oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- /anleggsarbeid, elektrisk anlegg og elektrisk utstyr. Lars Johan Bernvald har fungert som HMS koordinator i 2020 med ansvar å følge opp rutiner fastlagt i sameiets HMS instruks og gjennomføre kartlegginger, i første rekke med fokus på sikring mot brann.

## 4. Styrets arbeid

Styret har i perioden avholdt styremøter samt flere mindre møter via telefon, samt i Teisenveien 3. I tillegg har det vært diverse kontakt med styremedlemmene over mail og telefon samt flere uformelle møter. Jarle har gjennomført forretningsførsel sammen med Vekstra Nord-Øst SA. Sebastian har tatt ansvar for utsending av fakturaer og purringer av felleskostnader. Gressklipp og posthåndtering har gått på omgang basert på dugnad. Trond og Lars Johan har bistått styret i dens arbeid. Khosro har bistått med hjelp gjennom hele året. Styreleder vil samtidig takke Chimmy Heggland for god hjelp gjennom året 2020.

Styret har høsten engasjert vaktmester tjeneste for sameiet, Tor Gustavsson, for og utføre enkle faste oppgaver (plenklipp, kontroll av parkering og diverse sjekk) for sameiet samt være tilgjengelig for sameiere og beboere for enkle oppgaver mot direkte betaling.

Tor Gustavsson  
Tlf. 48 40 01 99  
Mail: [tor.gustavsson@live.se](mailto:tor.gustavsson@live.se)

Det har i 2020 vært flere vannlekkasjer i sameiet sitt avløp og tilførsel av vann, dette har medført flere forsikringssaker i perioden. Gjensidige har i denne forbindelse pålagt sameiet å gjennomføre en gjennomgang av sameiet sin VVS løsning og utarbeide en plan for videre vedlikehold.

I denne forbindelse engasjerte styret OBOS prosjekt i første omgang å utføre en gjennomgang av bebyggelsen og produsere en vedlikeholdsplan, dette utføres i første halvår 2021. Videre arbeid med dette vil planlegges med bakgrunn i denne vedlikeholdsplan som forventes levert styret i Q2 2021.

På årsmøtet 2020 ble det lagt frem et forslag til utbygging av ladeanlegg for EL-Biler i Boligsameiet Teisenveien 3, dette med bakgrunn i lov om sameier, i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65. der det ligger sterke føringer for seksjonseiers rett til å opprette ladepunkt.

I denne forbindelse sikret styret i 2020 strømtilførsel fra trafostasjon slik at implementering av ladeanlegg rimeligst mulig kan installeres.



Søknad om støtte til ladeanlegg fra Oslo kommune er søkt og sameiet har da fått tilsagn om støtte på kr. 56.622,-.

Installasjon av EL-Bil ladestasjoner vil bli installert i 2021.

### **De viktigste saker i perioden:**

4.1 Tømming og rens av kloakk tank er utført høst 2020.

4.2 Parkeringsordning har vært videreført som tidligere og har fungert tilfredsstillende.

4.3 Sameiet har kjøpt inn ny plenklipper.

4.4 Justering av felleskostnader

Vi har i perioden 2020 justert felleskostnadene ca 10% i sameiet i henhold til vedtak på årsmøtet 2020 med varsling i 2019.

4.5 Innbetaling av felleskostnader

Vi har i perioden byttet Nordea som bankforbindelse og i denne kontonummer for innbetaling av felleskostnader. Kontonummer er Nordea, 6001 05 16210. Fakturering av felleskostnader har i 2020 blitt utført med OCR med KID nummer.

For 2021 vil innkreving av felleskostnader utføres av OBOS, felleskostnader vil i 2021 ha forfall månedsvis. Sameiet sin bankforbindelse flyttes til OBOS banken.

4.6 Vannlekkasjer

Sameiet har i perioden hatt flere lekkasjer i VVS, dette blant annet lekkasjer fra sluk i bad, bad uten membran etc. Sameiet har derfor støttet etter søknad inntil kr. 10.000,- for utskifting av sluk/rør samt legging av membran i seksjoner.

4.7 Dugnader

Styre takker alle beboere som har deltatt i dugnadsrelatert arbeid i sameiet.

4.8 Status EL-Bil ladding

Styret har sikret tilførsel av strøm til eventuell ladeløsning for EL-biler. Dette er gjort gjennom kjøp av strømtilførsel fra Hafslund fra trafo på egen måler og dedikert sikrings skap. Løsning er derfor klargjort for videre utbygging i 2021.

4.9 Andre saker

Styret har som sedvane mottatt et antall klager på støy og bråk på ulike seksjoner, styret ber alle sameiere om å følge sameiet sine ordensregler samt å informere sine eventuelle leietagere om ordensregler og få disse til å overholdes. Samtidig ber styret om at søppel, mat og sigarettstumper ikke kastes ut fra balkonger, dette skaper både mistriivsel, rotter og ekstra arbeid for sameiet.

## **5. Annen Informasjon**

5.1 Situasjonen rundt begrensning av smitte av korona har i perioden redusert noe aktivitet av aktivitet i sameiet.

5.2 Styret ber alle sameiere registrere seg, og deres leietagere, på OBOS sin Vibbo web, dette slik at styret får oversikt over alle beboere i sameiet og kan distribuere informasjon.

5.3 Boligsameiet Teisenveien 3 har avtale om basic nett tilgang og TV kanaler fra Telia (Tidligere GET), Sameiet sitt avtale/kunde nummer er: 90990143



## 6. Nye Eiere

6.1 Sameiet har i perioden fått 4 nye eiere i sameiet gjennom salg av seksjoner.

6.1.1 Seksjon nr. 23, Vahid Khazaei, 01.10

6.1.2 Seksjon nr. 24, Runar Leirvik & Marte Veronica Barlie, 28.08

6.1.3 Seksjon nr. 34, Alvin Rama, 19.10

6.1.4 Seksjon nr. 38, Nabil Tareq Saleem, 01.12

6.1.5 Seksjon nr. 46, Hugo Berglund, 30.04

6.2 Av sameiets 52 seksjoner er 23 utleid eller ikke bebodd av eier.

## 7. Kommentarer til regnskapet

Regnskapet for Boligsameiet Teisenveien 3 presenteres sameiere etter revisors godkjenning.

## 8. Budsjett 2020

Budsjett for Boligsameiet Teisenveien 3 sin videre drift i 2021 informeres.

Oslo 20. April 2020

Jarle Skarstein  
Styreleder

  
Khosro Khoshnood

Nestleder

  
Lars Johan Bernvald

Styremedlem



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Boligsameiet Teisenveien 3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Boligsameiet Teisenveien 3.

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.

### 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.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

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



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

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DCDEQ-5Z5OV-CHXY2-GMETL-PYU3Z-U8GL6



# 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

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-04-23 17:49:50Z



Penneo Dokumentnøkkel: DCDEQ-5Z5OV-OHXY2-GMETL-PYU3Z-U8GL6

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>



Sak 5

**Oppdaterte vedtekter ihht. Lov om eierseksjoner 16. juni 2017 nr. 65.**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Oppdaterte vedtekter utsendt med innkalling.

Vedtekter er oppdatert med bistand fra Boligeierene sin advokat.

**Styrets innstilling**

Oppdaterte vedtekter vedtas.

**Forslag til vedtak**

Oppdaterte vedtekter vedtas.

**Vedlegg**

1. VEDTEKTER\_Jarle\_0.9.pdf



## VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET TEISENVEIEN 3

Vedtatt i årsmøte

den.....

i medhold av lov om eierseksjoner

16. juni 2017 nr. 65

### 1. NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Boligsameiet Teisenveien 3, og har gårdsnummer 132 og bruksnummer 9 i Oslo kommune. Sameiet ble opprettet ved seksjoneringsbegjæring tinglyst 24. juni 1971.

Sameiet består av 53 boligseksjoner, hvorav en er en kjellerseksjon (kjeller under blokk D) eid av sameiet.

### 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE

#### 2.1. Bebyggelsen og tomten

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Boder utgjør tilleggsdeler til den enkelte seksjon. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken for alle seksjoner er 1/53.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

#### 2.2. Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjons sameie.

#### 2.3. Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Boden skal til enhver tid følge seksjonen og kan derfor ikke selges for seg.



Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold. *Eier av en seksjon som ikke bor i seksjonen, må melde sin eller kontaktpersons adresse til styret. Ved skifte av leietaker og ny seksjonseier er seksjonseier pliktig til å betale for kostnader sameiet har i forbindelse med ny beboer, dette i form av et 'innflytter gebyr' som til enhver tid fastsettes av styret.*

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med kortidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Seksjonseier skal informere styret i forkant av utleien om når, hvem som leier og hvor lenge de skal leie.

#### **2.4. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal**

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. *Seksjonene kan bare benyttes til boligformål. Alminnelig hjemmekontor og lignende er imidlertid tillatt.*

Dersom årsmøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Årsmøtet kan vedta og endre ordensregler (Trivselsregler) med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Seksjonseierne, deres husstand, leietakere og gjester plikter å følge de til enhver tid gjeldende ordensregler.

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

Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. En endring av bruksformålet krever reseksjonering.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Styret bestemmer pris på ladetilgang, samt pris per KWT. Tilgang og lading av biler faktureres etter styret sitt vedtak.

#### **2.5. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne**

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

Biler skal, med bakgrunn i eiendommen sitt lufteanlegg, parkeres med eksosrør rettet bort fra bygningen.

#### **2.6. Dyrehold**

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for de øvrige brukerne av eiendommen.



### 3. FELLESKOSTNADER

*Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, eller kan tilskrives dens areal, fordeles likt på boligseksjonene. Øvrige utgifter skal fordeles mellom seksjonseierne etter seksjonens areal.*

*For felles ansvar og forpliktelser pådratt av sameiet, hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøken.*

Den enkelte seksjonseieren skal betale et akontobeløp som fastsettes av seksjonseierne på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av akontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

### 4. PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSER

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

### 5. VEDLIKEHOLD

#### 5.1. Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, luften- og varme gjenvinnings anlegg, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

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



Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, også utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

*Seksjonseier har vedlikeholdsplikten for innretninger seksjonseieren har montert/bygget, så som innglassing på terrassen, innkassing, flis legging og lignende.*

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

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter.

Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

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

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

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

For skader på fellesareal eller andre seksjoner som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, før sameiets forsikring benyttes.

Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som har vedlikeholdsansvaret for stedet hvor skaden oppsto betale forsikringens egenandel, dersom erstatningsansvar etter eierseksjonsloven foreligger. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Hvis sameiets forsikring dekker en skade oppstått i en seksjon, og skadeutbedringen etter disse vedtektene er seksjonseierens ansvar, bærer seksjonseierens selv det tapet egenandelen utgjør.



## 5.2. Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

## 5.3. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende tiltak som påvirker bebyggelsens eksteriør, skal skje etter en samlet plan vedtatt av årsmøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

*Utvendige postkasser og ringeknapper utenfor oppgangene er deler av eksteriøret. Alle seksjonseiere skal til enhver tid ha merket egen inngangsdør, postkasse og dørlukker med beboers navn og leilighetens seksjonsnummer. Postkasse og ringeknapp merkes med skilttype fastsatt av styret.*

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 7.9 og eierseksjonsloven krever årsmøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før søknad kan sendes.

Montering av antenner, varmepumper og lignende på sameiet sin bebyggelse, på veranda eller i fellesareal krever godkjenning av styret før eventuell installasjon/montasje kan igangsettes.



## 6. MISLIGHOLD

### 6.1. Pålegg om salg av seksjonen

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

### 6.2. Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

## 7. ÅRSMØTET

### 7.1. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

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

### 7.2. Ordinært årsmøte

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

Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.



### 7.3. Ekstraordinært årsmøte

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

### 7.4. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

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

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2.

### 7.5. Saker årsmøtet skal behandle

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

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

- a) behandle styrets eventuelle årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) behandle styrets forslag til neste års driftsbudsjett
- d) velge styremedlemmer.

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

### 7.6. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter 7.5 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.



## 7.7. Hvem som kan delta på årsmøtet

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

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

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. En seksjonseier kan kun representere med 2 fullmakter. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

## 7.8. Ledelse av årsmøtet

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

## 7.9. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet.

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

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

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

## 7.10. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene,



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

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

#### **7.11. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **7.12. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet**

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

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

#### **7.13. Protokoll fra årsmøtet**

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

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på årsmøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

#### **7.14. Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser



d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## 8. STYRET

### 8.1. Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning

Sameiet skal ha et styre som består av en leder, en nestleder, ett styremedlem og to varamedlemmer.

### 8.2. Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Bare myndige personer kan være styremedlemmer.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

### 8.3. Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvem som var møteleder, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

### 8.4. Styrets oppgaver

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

*Styret er ansvarlig for å holde bebyggelsen og felles utstyr fullverdiforsikret til enhver tid.*



## 8.5. Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

## 8.6. Inhabilitet

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

## 8.7. Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styrets leder og ett av styremedlemmene i fellesskap.

## 9. FORRETNINGSFØRER

### 9.1. Ansettelse eller engasjement av forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

### 9.2. Inhabilitet

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



## 10. REGNSKAP OG REVISJON

### 10.1. Plikt til å føre regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære årsmøtet.

Styret sørger for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

### 10.2. Plikt til å ha revisor

Sameiet skal ha én eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer.

Årsmøtet velger revisor. Revisoren tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

## 11. FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.



Sak 6

## **EL-Bil ladeanlegg**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det installeres lade-poster for El biler langs fjellveggen mot Teisenveien 5.

Samtidig opparbeides kanten langs fjellet med lys og ny grus.

Tilgang til lading gis av styret med følgende estimert kostnad:

Engangs vederlag for tilgang med brikke, kr. 5.000,-

Individuell avtalekost til Circle K, pt. kr. 52,- per måned.

Pris per. KwT, pt. kr. 'Besluttet av styret'

Overskudd tilbakeføres Boligsameiet Teisenveien 3.

Opprettes med bakgrunn i tidligere årsmøtevedtak samt lov om boligsameier.

Se årsrapport for 2020

### **Styrets innstilling**

Iverksettes asap

### **Forslag til vedtak**

Er iverksatt ihht tidligere årsmøter, årsrapport samt ny sameie lov.

Sak tas opp som informasjon.

Vedtatt.

### **Vedlegg**

1. Beskrivelse\_Ladeanlegg\_0.9.pdf

**Budsjett pris EL-Bil lading m/lys  
Priser inkl. mva**

Ladeinfrastruktur	kr 93.775,00
9 stk. Ladestolper	kr 44.910,00
ladeboxer, 4 stk	kr 71.860,00
Graving	kr 71.473,00
<b>Sum Ladeanlegg</b>	<b>kr 282.018,00</b>

**Lysanlegg**

Lysarmaturer inkl. Montering. 8 stk	kr 52.580,00
Graving/Betongfundament	kr 14.012,00
<b>Sum Lysanlegg</b>	<b>kr 66.592,00</b>

**Sum prosjekt** **kr 348.610,00**

Refusjon, Oslo kommune kr 56.622,00

**Investeringskost Teisenveien 3** **kr 291.988,00**

**Utebelysning**

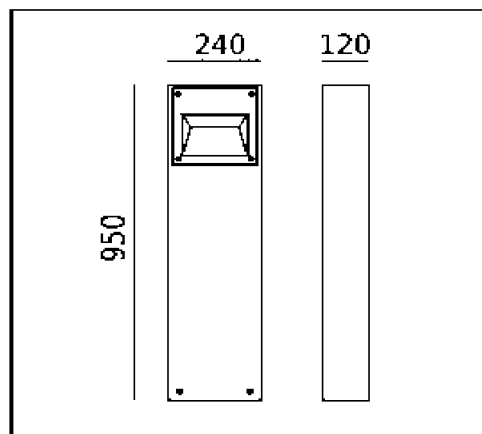
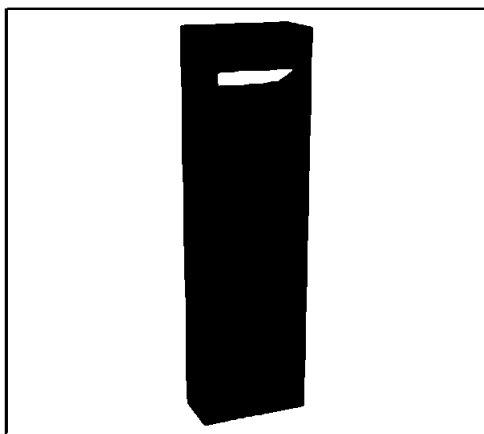
Det er tatt med opsjon for å levere 8 stk Namsos 1931 ifra Norlys:

- Det monteres kabling fra eksisterende skap
- Ny 16A sikring
- Tidsur blir montert i sikringsskapet.

Utebelysningen er valgt med tanke på at disse ikke skal lyse opp mot bygget, men ved p.plassene. Fargen på lysarmaturene er av den samme type som ladestolpene og antallet er plassert slik at det blir mellom hver ladestolpe. His boligselskapet ønsker en annen armatur så kan de bare ta direktekontakte med prosjektleder Cetin Kocakulak på EDA elektro. Det leggs med separat vedlegg for å vise valget av lampe.

Under gravearbeiden er det tatt med betongfundamenter for å plassere de 8 stk lysarmaturene på (se s.4 i dette tilbud)

Vår anbefaling er at denne utebelysning for boligslekspæet hadde skapt et meget praktisk anlegg som giren god lysbilde for beboerne som parkerer sine biler samt at det blir en veldig fin estetisk løsning. Det blir også en veldig rimelig kostnad å ordne med belysningen samtidig som arbeidet for ladeinfrastruktur utføres og graver er på plass for å utføre gravearbeidet.





## Ladeanlegg:

### Beskrivelse

- Infrastruktur for 17 stk parkeringsplasser utendørs.
- Boligselskapet har ordnet med dedikert sikringsskap for elbillading som er montert på anlegget i dag. I sikringsskapet er det montert 1 stk 100A hovedsikring og måler.
- I sikringsskapet monterer vi 2 stk 63A-kurser for elbillading, vi monterer 1 stk overspenningsvern.
- Det graves grøft og det legges ned kabel i rør. Se separat dokument for vilkår for gravearbeider.
- Kabel føres opp til samtlige 9 stk betongfundamenter kabel kobles opp til koblingstykk i ladestolpene. Det leveres 9 stk doble ladestolper som monteres på betongfundamentene.
- Circle K og EDA Elektro anbefaling for boligselskapet er at samtlige 9 stk ladestolper skal monteres opp direkte. Grunnen til det er at elektroarbeidet gjennomføres på et effektivt og bra måte med kabling som er beskyttet inne i samtlige ladestolper og at boligselskapet får støtte for denne investering fra Oslo kommune. En annen fordel for boligselskapet med å montere opp de 9 stk ladestolpene direkte er at ladeinfrastrukturen for samtlige 17 plasser blir tilrettelagt direkte. Når boligselskapet etter hvert kjøper flere ladebokser til anlegget så kan den bestilte ladeboksen fort monteres på allerede montert ladestolpe og ferdigkables. Dette reduserer leveransetid for å få montert ladeboksen på boligselskapets anlegg og det muliggjør også at ladebokspriset som tilbys til boligselskapet kan holdes på en lav og konkurransedyktig nivå.
- Infrastrukturen som vi monterer opp for å kan bruke totalt 126A til elbillading (2 x 63A). Hovedsikringen er på 100A. Med 100A dedikert til elbillading så dekker dette ladebehovet for 17 biler tilkoblet under 12 h. Hver bil erholder da en gjennomsnittlig rekkevidde på 140 km (50 km er gjennomsnittlig kjørelengd i Norge). Infrastrukturen er derfor meget fremtidsrettet.
- Ladeeffekt for boksene er 1.6 –22 kW. Sammen med andre laderoboter vil tilgjengelig strøm i installasjonen fordeles automatisk og dynamisk mellom enhetene. Lastbalanseringen skjer ved hjelp av proprietær teknologi som ikke krever ekstra infrastruktur, skytilkobling eller internett.

### Beboer bruker avtale, Individuell (Eksklusive KWT, Ladekabel og Oppstartavgift):

#### PRIS (INKL. MVA)

Boligselskap	0,-
Beboer	52,- / måned

Ladekabel kr. 2.795,-



Sak 7

### **Valg av deltagere i Valgkomite' for 2021**

Oppgave er å fremskaffe kandidater til styreverv for Årsmøtet 2022

På valg på årsmøtet 2022:

- Jarle Skarstein, Styreleder
- Khosro Khoshnood, Nestleder

### **Innstilling**

Eventuelle benke forslag.

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 Valgkomite'** Velges for 1 år

**Chimmy Heggland**

**Hugo Berglund**



Sak 8

### **Valg av styremedlemmer**

Følgende skal velges:

- Styremedlem
- Varamedlem 1
- Varamedlem 2

### **Innstilling**

- Styremedlem, Hugo
- Benke forslag
- Benke forslag

### **Roller og kandidater**

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

**Hugo Berglund**



Sak 9

### **Hoved inngangsdøra**

**Forslag fremmet av:** Ghulam Ghous Gondal

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

Hei,

Det har vært flere ganger problem med hoved inngangsdøra. Problemet ligger kanskje i at døra ikke lukkes igjen pga at døra brukes for mye eller så er den utslitt. Kunne det vært noe mulighet for å bytte ut døråpningssystem evt. få nye dører for hovedinngangen?

### **Forslag til vedtak**

Ny hoved inngangsdør.



Sak 10

**Trengs nye søpplekasser ,nedgravde**

**Forslag fremmet av:** Chimmy Berit Heggland

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

De søpplekassene vi har nå ,er så fæle og det lukter noen må ha ansvar at de spyles også at det blir vasket i selve rommet.

**Forslag til vedtak**

Nye nedgravde søppelcontainere maken til de som er nederst i Teisenveien rett over for skolen.



Sak 11

## **Vedlikeholdsplan Teisenveien 3**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Det er bestilt en vedlikeholdsplan fra OBOS for Teisenveien 3.

Den skal vise hovedpunkter for nødvendig vedlikehold fremmover samt en oversikt over estimerte kostnader og innvirkninger på felleskostnader. Denne rapport vil ligge som en basis for videre vedlikehold fremover.

OBOS har dessverre ikke klart å levere dette til årsmøtet selv om plan var bestilt i god tid.

Vedlikeholdsplanen vil derfor distribueres i ettertid.

### **Styrets innstilling**

Avventer vedlikeholdsplan

### **Forslag til vedtak**

Tas til informasjon for sameiere.



## 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



## REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og levér hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

## FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....



**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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