



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 711 428  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ENGELIA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: Ole Henning  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 13.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	793 680	793 680
Annen driftsinntekt	2	104 925	111 177
<b>Sum inntekter</b>		<b>898 605</b>	<b>904 857</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4,5,6,7 ,8,	387 466	329 295
<b>Sum kostnader</b>		<b>387 466</b>	<b>329 295</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>511 139</b>	<b>575 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 697	965
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		350 454	306 226
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-347 757</b>	<b>-305 261</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>163 382</b>	<b>270 302</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>163 382</b>	<b>270 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	10	163 382	270 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>163 382</b>	<b>270 302</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 154	15 338
Andre fordringer		32 118	
Sum fordringer		82 272	15 338
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 733 812	1 725 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 733 812	1 725 162
Sum omløpsmidler		1 816 084	1 740 500
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 816 084</b>	<b>1 740 500</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<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>			
Udekket tap	10	2 690 280	2 853 662
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 690 280</b>	<b>-2 853 662</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 690 280</b>	<b>-2 853 662</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 12	4 501 790	4 589 156
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 501 790</b>	<b>4 589 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			1 340
Annen kortsiktig gjeld	13	4 574	3 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 574</b>	<b>5 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 506 364</b>	<b>4 594 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 816 084</b>	<b>1 740 500</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 392083

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 998 711 428  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: ENGELIA BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: c/o BORI BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### 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: Ole Henning  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

#### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 12.05.2025



Organisasjonsnr: 998 711 428  
ENGELIA BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Salgsinntekt	1	793 680	793 680
Annen driftsinntekt	2	104 925	111 177
<b>Sum inntekter</b>		<b>898 605</b>	<b>904 857</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad	4, 5, 6, 7, 8	387 466	329 295
<b>Sum kostnader</b>		<b>387 466</b>	<b>329 295</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>511 139</b>	<b>575 562</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		2 697	965
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Annen finanskostnad		350 454	306 226
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-347 757</b>	<b>-305 261</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>163 382</b>	<b>270 302</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>163 382</b>	<b>270 302</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap	10	163 382	270 302
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>163 382</b>	<b>270 302</b>



Organisasjonsnr: 998 711 428  
ENGELIA BOLIGSAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

### 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		50 154	15 338
Andre fordringer		32 118	
Sum fordringer		82 272	15 338

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 733 812	1 725 162
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 733 812	1 725 162

Sum omløpsmidler		1 816 084	1 740 500
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		1 816 084	1 740 500
---------------	--	-----------	-----------

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0

Opptjent egenkapital			
Udekket tap	10	2 690 280	2 853 662
Sum opptjent egenkapital		-2 690 280	-2 853 662



<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 690 280</b>	<b>-2 853 662</b>
<b>Gjeld</b>			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til			
kredittinstitusjoner	11, 12	4 501 790	4 589 156
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 501 790</b>	<b>4 589 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld			1 340
Annen kortsiktig gjeld	13	4 574	3 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 574</b>	<b>5 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 506 364</b>	<b>4 594 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 816 084</b>	<b>1 740 500</b>



Organisasjonsnr: 998 711 428  
ENGELIA BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

#### Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note  
1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note  
2

#### Spesifisering av resultatregnskapet

##### Lønnskostnader

Sum	Beløp
-----	-------

Balanseført verdi 31.12.	Varige driftsmidler	Immaterielle eiend.
--------------------------	---------------------	---------------------

#### Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn



Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**Note**

3

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



## **Innkalling til ordinært årsmøte 01.04.2025 for 523 Engelia Boligsameie.**

Møtested: Personalrom - Sten-Tærud Skole  
Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Stemmegiverne får i første omgang stemmesedlene tilsendt på SMS og epost, men styret vil legge til rette for at alle skal kunne avgi stemme på egnet måte. Kun de som deltar kan avgi stemme.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.  
Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling.

### **Saksliste**

- Sak 1: Konstituering
- Sak 2: Styrets årsrapport
- Sak 3: Regnskap
- Sak 4: Personvalg
- Sak 5: Styrehonorar
- Sak 6: Asfaltering av vei
- Sak 7: Ferdigstillelse av lekeplassen



## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Styreleder Elin A. Opsahl velges til møteleder. Endre Hauglund signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 898 605 (mot budsjett 817 600)

Utgifter: 387 466 (mot budsjett 383 000)

Resultat: 163 382 (mot budsjett 71 600)

Større inntekter enn budsjettet pga. utfakturering el bil lading og tilskudd fra Lillestrøm kommune for utendørsaktivitet som det ikke var budsjettet for.

Avvik på kostnadssiden skyldes primært utgifter oppgradering lekeplass/uteområde, generelle driftskostnader her derimot vært lavere enn budsjettet.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Personvalg

Styret har i 2024 bestått av:

Styreleder: Elin Augestad Opsahl (valgt for 2 år i 2024)

Nestleder: Endre Hauglund (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem: Elisabeth Bjerke (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem: Bhatti Jahangir Shahzad (valgt for 2 år i 2024)

Styremedlem: Kjersti Haugen Lund (valgt for 1 år i 2024)

Det må velges ett nytt styremedlem på årsmøtet i 2025.

Vi ber om forslag til kandidat til styrevervet.

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

## Sak 5: Styrehonorar

### Styrehonorar ★ Styrets innstilling



Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 0.

**Sak 6: Asfaltering av vei**

Det er behov for asfaltering av vei i Engelia.

**Alternativ 1**

**Sak 7: Ferdigstillelse av lekeplassen**

Lekeplassen i Engelia må ferdigstilles.

**Alternativ 1**



## Engelia Boligsameie

### STYRETS ÅRSMELDING 2025

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

#### TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Elin Augestad Opsahl	(valgt for 2 år i 2024)
Nestleder	: Endre Hauglund	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Elisabeth Bjerke	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Bhatti Jahangir Shahzad	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Kjersti Haugen Lund	(går ut i år. Ny representant velges)

#### SELSKAPSFORMLING

Engelia Boligsameie ble stiftet 13.03.1998 og har organisasjonsnummer 998.711.428.

Sameiet består av 20 boligseksjoner, fordelt på 5 bygninger. Adressene til seksjonene er partall i sekvensen Engelia 38-70, 2019 Skedsmøkorset.

Eiendommen har gnr 23, bnr 128 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Eierseksjonsloven og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for seksjonseierne.



## **STYRETS ARBEID**

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 3 møter og behandlet saker, så som:

- Budsjettering
  - Her har styret prioritert å holde felleskostnadene på samme nivå som i 2024.
  - Videre fornying av lekeplass, lagt i budsjett
- Oppfølging av vedtak fra årsmøte 2023, bla snømåking.
- Fornyng av lekeplass
- Det ble avholdt 1 dugnad våren 2024
- Undersøkelse av hull i veien og vurdering om behov om asfaltering

Av større saker kan nevnes:

- lekeplassen på fellesområdet har fått nye lekeapparater og dekke. Det ble søkt om midler hos kommunen til fornyelse av lekeplass. Vi fikk midler på 89 000kr med krav om at det skulle være oppe og dokumentert til 1. desember 2024. Det ble kjøpt inn lekeapparater og dekke. For å sikre oss i forhold til sikkerhet og garantier har man hentet inn firmaet Moovment til å gjøre jobben. Sameiet har betalt resterende beløp for utsyr og jobb; 88 000kr.
- Strøing og måking:  
Styret har vurdert det dit hen at vi beholder Vaktmesterkompaniet ett år til, og vurdere evt på nytt om beboere er misfornøyde gjennom/etter vintersesongen 2024/2025.
- Styret ser på vedlikehold av asfaltering av vei utenfor enhet 9-20 (Engelia 32-48), og har hentet inn tilbud på asfalteringsjobb.

Styret er ikke i en rettslig tvist som kan medføre økonomisk ansvar for sameiet.

Godkjent av styret, den 05.11. 2025.



**Engelia Boligsameie**

**Årsoppgjør 2024**

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



Engelia Boligsameie org.nr. 998711428



## Resultatregnskap 2024

Engelia Boligsameie

Alle beløp i NOK

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
	Note				
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	793 680	793 680	817 600	793 691
Annen driftsinntekt	2	104 925	111 177	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>898 605</b>	<b>904 857</b>	<b>817 600</b>	<b>793 691</b>
<b>Kostnader</b>					
Konsulenttjenester	4	65 616	63 363	72 000	66 900
Kontingenter	5	1 953	1 990	2 000	2 199
Rep og vedlikehold	6	200 090	121 953	130 000	205 000
Energi og fyring	7	37 699	36 900	60 000	38 000
Driftskostnader	8	62 861	65 559	65 000	70 000
Leiekostnader		0	790	0	0
Kostnader til fellessameier		10 000	10 000	0	9 999
Andre driftskostnader	9	9 248	26 433	54 000	34 197
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		0	2 307	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>387 466</b>	<b>329 295</b>	<b>383 000</b>	<b>428 295</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>511 139</b>	<b>575 562</b>	<b>434 600</b>	<b>365 396</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		2 697	965	0	0
Finanskostnad		380 454	306 226	363 000	344 900
<b>Sum finansposter</b>		<b>-347 757</b>	<b>-305 261</b>	<b>-363 000</b>	<b>-344 900</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>163 382</b>	<b>270 302</b>	<b>71 600</b>	<b>20 496</b>
Overført udekket tap	10	163 382	270 302	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>163 382</b>	<b>270 302</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Resultatrapport 2024 for Engelia Boligsameie



**Balanse 31.12.2024**

**Engelia Boligsameie**  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		32 118	0
Kundefordringer		50 154	15 338
Sum fordringer		82 272	15 338
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 733 812	1 725 162
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 816 084</b>	<b>1 740 500</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 816 084</b>	<b>1 740 500</b>

Balanserapport 2024 for Engelia Boligsameie



## Balanse 31.12.2024

Engelia Boligsameie  
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	10	-2 690 280	-2 853 662
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 690 280</b>	<b>-2 853 662</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kreditinstitusjoner	11, 12	4 501 790	4 589 156
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 501 790</b>	<b>4 589 156</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		0	1 340
Annen kortsiktig gjeld	13	4 574	3 666
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 574</b>	<b>5 006</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 506 364</b>	<b>4 594 162</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 816 084</b>	<b>1 740 500</b>

Engelia Boligsameie

Elin Augestad Opsahl  
Styrets leder

Endre Hauglund  
Styremedlem

Kjersti Haugen Lund  
Styremedlem

Elisabeth Gransbråten Bjerke  
Styremedlem

Jahangir Shahzad Bhatti  
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Engelia Boligsameie



## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

## Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Generelle Felleskostnader	381 120	381 120	381 000	355 251
3603 Stipulerte renter	323 520	323 520	323 500	344 900
3604 Stipulerte avdrag	89 040	89 040	89 100	93 540
3632 Strøm	0	0	24 000	0
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>793 680</b>	<b>793 680</b>	<b>817 600</b>	<b>793 691</b>

## Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	89 000	50 000	0	0
El bil/ladeanlegg	15 925	61 177	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>104 925</b>	<b>111 177</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre inntekter er tilskudd fra Lillestrøm kommune til oppgradering lekeplass/uteområder utbetalt i 2024.



## Note 3 Lønns- og personalkostnader

Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
------------------	------------------	------------------	------------------

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

## Note 4 Konsulenttjenester

Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
------------------	------------------	------------------	------------------

Revisjon	4 500	4 500	5 000	4 800
Forretningsførerhonorar	61 116	55 963	62 000	64 100
Juridisk bistand	0	2 900	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	5 000	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>65 616</b>	<b>63 363</b>	<b>72 000</b>	<b>68 900</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

## Note 5 Kontingenter

Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
------------------	------------------	------------------	------------------

Kontingent	1 953	0	0	0
Andre kontingenter	0	1 990	2 000	2 199
<b>Sum kontingenter</b>	<b>1 953</b>	<b>1 990</b>	<b>2 000</b>	<b>2 199</b>



## Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	28 100	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	198 254	91 984	100 000	100 000
Vedlikehold eiendom	0	0	15 000	100 000
Dugnadskostnader	1 836	1 869	15 000	5 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>200 090</b>	<b>121 953</b>	<b>130 000</b>	<b>205 000</b>

## Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	37 699	36 900	60 000	38 000
<b>Sum energi og fyring</b>	<b>37 699</b>	<b>36 900</b>	<b>60 000</b>	<b>38 000</b>

## Note 8 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Snøbrøyting/strøing/feiling	62 861	59 759	65 000	70 000
Gressklipping	0	5 800	0	0
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>62 861</b>	<b>65 559</b>	<b>65 000</b>	<b>70 000</b>



## Note 9 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Søpeltømming/container	5 850	10 600	18 000	18 000
Verktøy og redskaper	0	668	5 000	0
Inventar	0	1 998	0	0
Nøkler, låser og skilt	0	8 127	0	0
Annet driftsmateriale	0	0	15 000	9 999
Kontorrekvisita	0	818	0	999
Generalforsamling/årsmøte	2 198	2 961	4 000	3 999
Velferdskostnader	0	60	10 000	0
Øredifferanser	0	1	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	2 000	1 200
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>9 248</b>	<b>26 433</b>	<b>54 000</b>	<b>34 197</b>

## Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-2 853 662	-3 123 964
Tilført til/fra EK fra årets resultat	163 382	270 302
<b>Sum opptjent egenkapital 31.12</b>	<b>-2 690 280</b>	<b>-2 853 662</b>
Udekket tap 31.12	-2 690 280	-2 853 662
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-2 690 280</b>	<b>-2 853 662</b>

## Note 11 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Pantelån	4 501 790	4 589 156
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>4 501 790</b>	<b>4 589 156</b>



**Note 12 Gjeldsbrevlån**

**HANDELSBANKEN**

Renter 31.12.24: 3,50%, løpetid 25 år

Opprinnelig 2020

5 000 000

Nedbetalt tidligere

410 844

Nedbetalt i år

87 366

Lånesaldo 31.12

4 501 790

Beregnet innfrielsesdato: 19.07.2045

**Sum langsiktig gjeld**

**4 501 790**

**Note 13 Annen kortsiktig gjeld**

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Andre påløpte kostnader	4 574	3 666
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>4 574</b>	<b>3 666</b>

**Note 14 Arbeidskapital**

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>1 735 494</b>	<b>1 562 140</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	163 382	270 302
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-87 366	-96 948
B. Årets endring i arbeidskapital	76 016	173 354
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 811 510</b>	<b>1 735 494</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 816 084	1 740 500
- Kortsiktig gjeld	4 574	5 006
<b>= Arbeidskapital 31.12</b>	<b>1 811 510</b>	<b>1 735 494</b>



## 523 Årsregnskap 2024.pdf

Navn Dato  
**Hauglund, Endre** 2025-02-28

Identifikasjon  
 bankID™ Hauglund, Endre

Navn Dato  
**Opsahl, Elin Augestad** 2025-02-28

Identifikasjon  
 bankID™ Opsahl, Elin Augestad

Navn Dato  
**Lund, Kjersti Haugen** 2025-02-25

Identifikasjon  
 bankID™ Lund, Kjersti Haugen

Navn Dato  
**Bhatti, Jahangir Shahzad** 2025-02-25

Identifikasjon  
 bankID™ Bhatti, Jahangir Shahzad

Navn Dato  
**Bjerke, Elisabeth Gransbråten** 2025-02-25

Identifikasjon  
 bankID™ Bjerke, Elisabeth  
Gransbråten



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Engelia Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Engelia Boligsameie som viser et overskudd på NOK 163 382. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## *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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 4. mars 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

*Signert av*

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



*Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

04.03.2025 22:16:38

*Signaturmetode*

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



# VEDTEKTER OG SAMEIEVEDTAK FOR ENGELIA BOLIGSAMEIE

---

(sist endret på årsmøte 28.05.20)

**Sameievedtak** er en oppsummering av de viktigste vedtak fattet på styremøter og sameiemøter i Engelia Boligsameie.

**Vedtektene og vedtakene** i dette dokumentet er ført inn på nytt i mai 2012 da opprinnelig elektronisk versjon ikke fantes. Det er kun gjort endringer i layout og formatering.



## Innholdsfortegnelse

1. HVA SAMEIET OMFATTER .....	3
2. ANTALL SEKSJONER – SAMEIEBRØK.....	3
3. BRUKSRETT – FELLESAREALER.....	3
4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET .....	3
5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE .....	4
6. SPESELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES AV SAMEIET.....	4
7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT .....	5
8. STYRET.....	5
9. STYREMØTE.....	5
10. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER.....	6
11. RÅDERETT OVER SEKSJONER.....	6
12. VEDLIKEHOLDSPLIKT .....	6
13. FELLESUTGIFTER/EVT. DISPOSISJONSFOND.....	7
14. PANTERETT .....	7
15. MISLIGHOLD .....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>
16. FORSIKRING .....	8
17. UTFYLLENDE BESTEMMELSER .....	8
18. DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTEFORHOLD .....	8
19. GARASJER.....	9
20. OPPSUMMERING AV TIDLIGERE STYRE- OG SAMEIEVEDTAK AV BETYDNING.....	9



## 1. HVA SAMEIET OMFATTER

Sameiet omfatter eiendommen 3030-23, bnr 128, 1-20 i Lillestrøm Kommune.

## 2. ANTALL SEKSJONER – SAMEIEBRØK

Sameiet består av i alt 20 boligseksjoner. Hver seksjon består av en ideell andel i bygning med grunn, og til andelene er knyttet enerett til bruk av sameiets bruksenheter.

Sameiebrøken er basert på den enkeltes seksjons bruksareal innenfor enheten.

Endeseksjonene, snr 1, 4, 5, 8, 9, 12, 13, 16, 17 og 20.

Midtseksjonene, snr 2, 3, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 18 og 19.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de seksjonseiere som endringen berører.

## 3. BRUKSRETT – FELLESAREALER

Bruksenheten må ikke nyttes slik at der er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner.

Alle seksjonseiere har rett til bruk av fellesarealene som tilhører eiendommen gnr 23, bnr 128 i Skedsmo kommune. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Alle arealer som ikke er bebygget, er fellesarealer.

## 4. DET ORDINÆRE ÅRSMØTET

Årsmøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer er samtlige seksjonseiere. I årsmøtet har hver seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på møtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til seksjonseierne har ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Styret innkalles skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8, høyest 20 dager. Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal angi sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag til saker som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal det også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en seksjonseier ønsker å behandle på årsmøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 7 dager før møtet.



For at forslag som nevnt i pkt. 6 skal kunne behandles på årsmøte, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære årsmøte skal:

1. Behandle årsrapport fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets og forretningsførerens evt. godtgjørelser
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og evt. disposisjonsfond (fastsettelse av fellesutgifter)
5. Behandle andre saker som er nevnt i innkallingen
6. Foreta valg etter punktene senere i disse vedtektene.

Årsmøtet velger en møteleder blant de tilstedeværende seksjonseiere. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets slutt og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne, valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

## 5. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst 1/10 av seksjonseierne skriftlig krever dette og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært årsmøte med minst 3, høyest 20 dagers skriftlig varsel. Det ekstraordinære årsmøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet. For øvrig gjelder pkt. 4 tilsvarende så langt det passer.

## 6. SPESIELLE SAKER SOM MÅ BEHANDLES AV SAMEIET.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

- 1) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- 2) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- 3) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
- 4) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 5) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- 6) samtykke til reseksjonering
- 7) endring av vedtektene
- 8) tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnader.



Hvis tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer en halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever at seksjonseierne uttrykkelig sier seg enig jf. eierseksjonsloven § 51.

## 7. BEGRENSNINGER I STEMMERETT

Ingen kan som seksjonseier eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel ovenfor en tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

### STYRET

Sameiet skal ha et styre, som velges av årsmøtet blant seksjonseierne, og bestå av:

- Styreleder
- **Minst 2** ordinære styremedlemmer

Tjenestetiden for alle er **to** år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Sameiet skal ha et styre og bestå av:

- Styreleder
- 4 ordinære styremedlemmer

Hver rekke skal være representert i styret, enten som styreleder eller som ordinært medlem. Styreledervervet går på rundgang mellom rekkene hvis ikke noen ønsker vervet frivillig. Styreledervervet følger rekkenummer fra 1- 5 hvor første rekke ut er rekke 3 da rekke 1 og 2 har hatt vervet de siste årene. Rekkene er selv ansvarlige for å velge representant til styret og skal melde kandidater til generalforsamlingen. Tjenestetiden for alle er **to** år, og opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

## 8. STYREMØTE

Det innkalles til styremøter av styreledelsen etter behov, eller når minst 2 styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og saker som vil bli behandlet.

Møtet ledes av lederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Det skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

Etter hvert styremøte skal det sendes ut informasjon til alle beboere om saker som har vært behandlet og eventuelle vedtak som er fattet.



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

## **9. STYRETS ANSVAR OG ARBEIDSOPPGAVER**

Styret står for forvaltning av seksjonseiernes fellesanliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet.

Det hører under styrets oppgaver å ansette, si opp eller avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtaket treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslag.

## **10. RÅDERETT OVER SEKSJONER**

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører for sameiet. Den som leier ut sin bolig, er ansvarlig for at leieren oppfyller sine forpliktelser overfor sameiet. Ved mislighold er eieren ansvarlig overfor sameiet.

Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

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

Kortidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Seksjonseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endringen.

## **11. VEDLIKEHOLDSPLIKT**



Hver seksjonseier har fullt ansvar for indre og deler av ytre vedlikehold av sin seksjon, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig ved like.

Den ytre vedlikeholdsplikten omfatter vinduer og vindusrammer samt ytterdører, herunder dør til terrasse/balkong, samt reparasjon og vedlikehold av ytre vegger og tak.

Vedlikeholdsplikten gjelder også for grøntanlegg tilknyttet den enkelte seksjon. Dvs plenklipping, stelle av hekk og generell orden utenfor huset.

Styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikeholdsarbeider så som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. skjer i fellesskap for hele eller deler av sameiet.

Dersom en seksjonseier nekter å utføre sin del av de vedtatte eller nødvendige arbeider, kan styret besørge arbeidet utført for seksjonseierens regning og risiko. Fasadeendring som utbygging, forandring, maling m.v. må alltid godkjennes av sameiet. Fargen for hver rekke skal bestemmes av den enkelte rekke.

Seksjonseierne har i fellesskap ansvar for vedlikehold av fellesinnretninger for forsyning med vann, elektrisitet, avløp, radio- og TV-signaler m.v.

Kostnader for slike arbeider fordeles på seksjonseierne slik styret finner dette praktisk og riktig.

## **12. FELLESUTGIFTER/EVT. DISPOSISJONSFOND**

Styret sørger for innkreving av et passende beløp fra hver seksjonseier til dekning av sameiets drift, så som felles vedlikehold, administrasjon, evt. forsikring m.v. av sameiets eiendommer.

Kostnader deles mellom seksjonseierne i forhold til den enkelte seksjonseierbrøk.

Hver og en seksjonseier står ansvarlig for kommunale avgifter for sin seksjon direkte til Skedsmo kommunekasse.

Det tillegges styret å vurdere opprettelse av et disposisjonsfond til fremtidige utbedringer av eiendommene, eller til andre tiltak det finner nødvendig eller ønskelig. Fondet skal evt. disponeres av styret med de begrensninger som pkt. 6 i disse vedtekter inneholder.

## **13. PANTERETT**

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

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



## 14. PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE - MISLIGHOLD

### 14.1 Mislighold

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

### 14.2 Pålegg om salg

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

### 14.3 Fravikelse

Hvis seksjonseierens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 15. FORSIKRING

Den enkelte seksjonseier er forpliktet til å holde sin seksjon fullverdiforsikret. Ved evt. skader, brann eller lignende er hver enkelt seksjonseier forpliktet til å føre opp og sette sin seksjon tilbake i samme stand uten unødig opphold.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet for at styret kan sørge for at alle seksjonene er forsikret på best mulig betingelser under ett.

Eventuelle påbygg og lignende utover den opprinnelige boligen dog inkl. ferdig loft, må imidlertid forsikres av den enkelte seksjonseier.

## 16. UTFYLLENDE BESTEMMELSER

Det tilligger styret å fastsette nærmere retningslinjer for sameiet, så som evt. husordensregler, regler for parkering, husdyrhold m.v. Ved lengre fravær kan man melde fra til styret om dette.

Retningslinjer:

- Hver seksjon er tildelt to biloppstillingsplasser, en i garasjen og parkeringsplass ute. Garasjen skal brukes til biloppstilling.
- Kjøring på sameiets område må foregå i gangfart – man har stoppeplikt for «alt som rører på seg».
- Vise generelt hensyn til sine naboer med tanke på ro og orden.

## 17. DIVERSE FORPLIKTELSER, TVISTEFORHOLD

Eventuelle tvister i forbindelse med seksjonseierforholdet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.



Der disse vedtektene eller spesielle bestemmelser ikke er utfyllende, gjelder ”lov om eierseksjoner”.

## 18. GARASJER

Hver seksjon har full eiendoms- og råderett over sin garasje, med de samme rettigheter, plikter og begrensninger som følger av vedtektenes pkt. 3 – bruksrett og pkt. 11 – råderett og pkt. 12 – vedlikeholdsplikt.

I garasjene er det felles strøm som dekkes over sameiets driftsbudsjett.

## 19. OPPSUMMERING AV TIDLIGERE STYRE- OG SAMEIEVEDTAK AV BETYDNING

### 19.1 Eierforhold

#### 19.1.1 Utearealer

- «I utgangspunktet er alle arealer som ikke er bebygget fellesarealer.»
- «... Vi ble enige om at området i direkte linje ut fra seksjonen både for- og bakside kan beplantes av den enkelte seksjonseier i første omgang. Hvordan det hele vil ta seg ut til slutt ser vi ikke før planering og såing er utført.»

[Ref: Referat av 10. mars 1988]

#### Garasjer

Garasjene eies på samme måte som rekkehusene, dvs.:

- De to garasjene inngår i sameiet, men hver av seksjonene i rekke 4 og 5 eier hver sin ideelle andel i garasjene med grunn. Til andelene er det knyttet enerett til bruk.
- Hver seksjon har fullt ansvar for indre og deler av ytre vedlikehold av sin del, og har plikt til å holde sin seksjon forsvarlig ved like.
- Den ytre vedlikeholdsplikten omfatter evt. vinduer og vindusrammer samt garasjeport. Reparasjon og vedlikehold av alle ytre vegger og tak påligger sameiet.
- Styret eller årsmøtet kan vedta at vedlikeholdsarbeider slik som maling, fasadeutbedring, reparasjon/vedlikehold av tak m.v. utføres av sameiet eller av de seksjonene med rett til bruk av garasjene.
- Den enkelte seksjon med enerett til bruk er forpliktet til å holde sin del fullverdiforsikret. Såfremt alle med enerett til bruk er enige om det kan det i fellesskap sørges for at garasjene er forsikret under ett.
- Utgifter til strøm for garasjene dekkes av seksjonene med enerett til bruk.

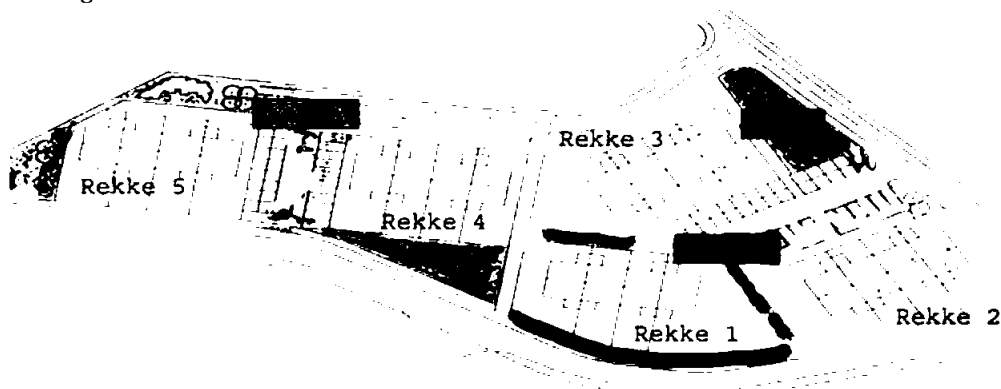
Kommentar: Dette ble skrevet før garasjene til rekke 1-3 ble bygget, men gjelder også for de.

[Ref: Årsmøtet av 23. august 2000]

## 19.2 Vedlikehold av uteområder

Ansvar for gressklipping, rydding osv i sameiets uteområder i perioden mai-oktober er fordelt på rekke 1-5 ut fra skisse. Det er opp til hver enkelt rekke å finne en arbeidsfordeling for å ivareta oppgavene på best mulig måte.

### Forslag til ansvar for vedlikehold av fellesarealer



- Kosting av parkeringsplasser og fellesområder skjer på dugnad på våren
- Rekke 1 har ansvaret for området merket med rødt, samt lekeplassen i september og oktober
- Rekke 2 har ansvaret for området merket med gult
- Rekke 3 har ansvaret for området merket med blått
- Rekke 4 har ansvaret for lekeplassen i juli og august
- Rekke 5 har ansvaret for området merket med rosa

## 19.3 Utvendige endringer/byggingarbeider

### 19.3.1 Utebod

Bygging av utebod i henhold til tegninger, vedlegg 1, er godkjent i sameiet.

[Ref: Sameiemøte 12. juni 2002]

### 19.3.2 Gjerde/stakett

Engelia boligsameie kan sette opp gjerde/stakett på eiendommen etter følgende regler:

- Gjerdet skal være maksimalt 100 cm høyt
- Gjerdet skal være stående stakitt, malt hvit (stafasjefargen), evt. grønn netting på innsiden av hekk.



- Hver rekke blir enige om gjerdet skal plasseres på innsiden eller utsiden av hekk for hele rekken.
- Når det gjelder gjerde mot kommunal vei er det de kommunale reglene som gjelder til enhver tid.

*[Ref: årsmøte 17. mars 2000]*

### **19.3.3 Skillevegg ved inngang**

En av seksjonene på et møte ønsket å fjerne/omgjøre skillevegg ved inngang. Det var enighet om at den enkelte rekke kunne ta stilling til dette.

*[Ref: årsmøtet 11. februar 1999]*

### **19.3.4 Fasadeendring**

Fasadeendring som utbygging, forandring, maling m.v. må alltid godkjennes av sameiet.

*[Ref: Årsmøtet 27. august 1998]*

### **19.3.5 Maling**

Fargen for hver rekke skal bestemmes av den enkelte rekke.

*[Ref: Årsmøtet 27. august 1998]*

## **21. Forholdet til eierseksjonsloven**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.