



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 103 937  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TANGERUDSKOGEN BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.09.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 160 415	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 160 415</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		69 393	
Annen driftskostnad		1 180 441	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 249 834</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-89 418</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		168	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>168</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>168</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-89 250</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-89 250</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-89 250</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-89 250</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 250	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-89 250</b>	



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		-16 810	
Andre fordringer		61 271	
Sum fordringer		44 461	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		349 027	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		349 027	
Sum omløpsmidler		393 488	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>393 488</b>	<b>0</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		311 003	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>311 003</b>	
<b>Sum egenkapital</b>		<b>311 003</b>	<b>0</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		63 031	
Skyldige offentlige avgifter		1 554	
Annen kortsiktig gjeld		17 900	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>82 485</b>	<b>0</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>82 485</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>393 488</b>	<b>0</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 664572

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 986 103 937  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: TANGERUDSKOGEN SAMEIE  
Forretningsadresse: 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: Phuoc Le  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 17.06.2021

#### Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 986 103 937  
TANGERUDSKOGEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 160 415	
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 160 415</b>	<b>0</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		69 393	
Annen driftskostnad		1 180 441	
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 249 834</b>	<b>0</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-89 418</b>	<b>0</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		168	
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>168</b>	<b>0</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>168</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-89 250</b>	<b>0</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-89 250</b>	<b>0</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-89 250</b>	<b>0</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-89 250</b>	
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-89 250	
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-89 250</b>	



Organisasjonsnr: 986 103 937  
TANGERUDSKOGEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
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		-16 810	
Andre fordringer		61 271	
Sum fordringer		44 461	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		349 027	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		349 027	
Sum omløpsmidler		393 488	0
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>393 488</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		311 003	
Sum opptjent egenkapital		311 003	



Sum egenkapital	311 003	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		
Leverandørgjeld	63 031	
Skyldige offentlige avgifter	1 554	
Annen kortsiktig gjeld	17 900	
Sum kortsiktig gjeld	82 485	0
Sum gjeld	82 485	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	393 488	0



Organisasjonsnr: 986 103 937  
TANGERUDSKOGEN SAMEIE

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

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:  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenestepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning 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

Tangerudskogen Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 14. juni - 17. juni 2021





## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Tangerudskogen Sameie. Avstemningen åpner 14. juni kl. 14:00 og lukker 17. juni kl. 14:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5462>

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. Sjøppelbrønner
6. Tiltak som kan redusere ferdsel og forsøpling av sameiets eiendom
7. Nye vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,

**Styret i Tangerudskogen Sameie**

Ann Kristin Bjørge

Agnieszka Barbara Galczewska

Homeria Saffar Khayatian

Sissel Vollan



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

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

**Styrets innstilling**

Jan Mathisen

**Forslag til vedtak**

Jan Mathisen er valgt.



Sak 3

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 50 000.



Sak 4

## **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 89 250 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### **Vedlegg**

1. 5462 Årsrapport til styrerommet.no 2021 (002).pdf

2. 6.1 Revisjonsberetning 2020 - Tangerudskogen SE s.5462.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ann Kristin Bjørgo	2020 - 2021
Styremedlem	Sissel Vollan	2020 – 2022
Styremedlem	Homeria Saffar Khayatian	2020 - 2022
Styremedlem	Agnieszka Barbara Galczewska	2019 - 2021
Varamedlem	Martin Shabey Auraha	2020 - 2021

### Valgkomiteen

Karin Mellebråten	2020 – 2021
Inger Ingwersen	2020 – 2021

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

### Generelle opplysninger om Tangerudskogen Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Tangerudskogen Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986103937, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune med følgende adresse:

Idas Vei 109-157

Idas Vei 144-164

Gårds- og bruksnummer:

102      1117

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Tangerudskogen Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

Styret i Tangerudskogen sameie har avholdt 7 styremøter i perioden. Styret har også hatt løpende kontakt gjennom året om saker som har krevd oppfølging.

## Arrangementer

Det har vært gjennomført 2 dugnader (mai og september). Til dugnaden i mai ble det bestilt container. Den tradisjonelle julegrantenningen 1.søndag i advent ble besluttet avlyst grunnet pandemien.

## Gjennomførte prosjekter

Utbedring av lekeplassen ble ferdigstilt i august. Sameiet fikk etter søknad tildelt kr 23 000 gjennom ordningen **OBOS gir tilbake**.

## Bytte av forsikringsleverandør

Det ble besluttet å bytte forsikringsleverandør fra Tryg forsikring til Gjensidige etter vurdering av innhentede tilbud og vilkår fra flere leverandører. Ny avtale ble gjort gjeldende f.o.m. 1.12.2020.

## HMS-arbeid

Det ble utarbeidet et nytt og digitalt årshjul og rutiner for oppfølging av HMS-arbeid i sameiet, herunder informasjon om brannvern og el-sikkerhet, kontroll av fellesområde og bruk av leverandører.

## Sameiets økonomi

Økonomien i sameiet er tilfredsstillende.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr **1 160 415**.  
Dette er tilnærmet budsjett.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr **1 249 834**.

Dette er kr 106 832 høyere enn budsjettert og skyldes:

- Utbedring av lekeplass, herunder kjøp og montering av lekestativ. Dette er i tråd med informasjon gitt i årsmøtet i 2020 da styrets forslag om å utbedre lekeplassen ble vedtatt. Prosjektet utført iht. berammet budsjett.
- Uforventet høy økning av forsikringspremie. Styret har som følge gått til anbud for å vurdere andre forsikringsleverandører. Gjensidige ble valgt som ny leverandør, ref. Informasjonsbrev til eiere av den 9. november 2020.
- Siste utgiftspost for rehabilitering av ballbingen berammet til 2019 kom på regnskap 2020.
- Justering av driftskostnader herunder snørydding og gressklipping av området rundt ballbingen.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr **89 250** og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr **311 003**.

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

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



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

### Drift og vedlikehold

I posten *Drift og vedlikehold* er det beregnet kr **27 000** til ordinært vedlikehold, som skal dekke løpende kostnader ikke berammet i posten *Andre driftskostnader*.

*Andre driftskostnader* er beregnet til kr 107 000 og skal dekke kostnader til snørydding, feing, container, gressklipping m.m.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Styret har tatt høyde for høyere økning basert på historisk utvikling og berammet 6,2% økning i budsjett 2021.

### Energikostnader

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

### Lån

Tangerudskogen Sameie har ingen lån.

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

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

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på:

Kabel-TV/nett øker med kr 33 fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 159 575	1 076 136	1 160 000	1 181 000
Andre inntekter	3	840	206 453	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 160 415</b>	<b>1 282 589</b>	<b>1 160 000</b>	<b>1 181 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 393	-18 214	-19 700	-19 480
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-8 016	-8 769	-5 000	-8 800
Forretningsførerhonorar		-86 776	-84 330	-86 000	-90 000
Konsulenthonorar	7	-4 410	-5 930	-6 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-97 098	-233 109	-26 800	-27 000
Forsikringer		-238 140	-217 062	-225 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-458 510	-423 299	-456 302	-484 500
Energi/fyring		-4 870	-6 836	-6 500	-6 500
TV-anlegg/bredbånd		-173 768	-170 644	-176 000	-180 000
Andre driftskostnader	10	-108 853	-99 480	-85 700	-107 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 249 834</b>	<b>-1 317 673</b>	<b>-1 143 002</b>	<b>-1 178 780</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-89 418</b>	<b>-35 084</b>	<b>16 998</b>	<b>2 220</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	168	1 288	0	0
Finanskostnader		0	-57	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>168</b>	<b>1 231</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-89 250</b>	<b>-33 853</b>	<b>16 998</b>	<b>2 220</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-89 250	-33 853		



## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		70	5 939
Forskuddsbetalte kostnader		44 181	284 099
Andre kortsiktige fordringer	12	210	0
Driftskonto OBOS-banken		344 719	404 021
Sparekonto OBOS-banken		4 308	4 287
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>393 488</b>	<b>698 346</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>393 488</b>	<b>698 346</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		311 003	400 253
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>311 003</b>	<b>400 253</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 880	0
Leverandørgjeld		63 031	297 038
Skyldige offentlige avgifter	13	1 554	144
Annen kortsiktig gjeld	14	1 020	912
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>82 485</b>	<b>298 093</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>393 488</b>	<b>698 346</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.05.2021

Styret i Tangerudskogen Sameie

Ann Kristin Bjørge /s/

Agnieszka Barbara Galczewska /s/

Homeria Saffar Khayatian /s/

Sissel Vollan /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	993 687
TV-signaler/Internett	165 888
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 159 575</b>

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

Viderefakturering	840
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>840</b>

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-10 000
Feriepenger	-1 020
Arbeidsgiveravgift	-10 014
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 641
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 393</b>



Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjen.pensj.

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 50 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 016.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 410
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 410</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-14 060
Drift/vedlikehold utvendig anlegg:	
Oppgradering av lekeplass. Kr 23 000 i støtte fra Obos er trukket i fra.	-81 919
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-1 119
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-97 098</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-301 972
Feieavgift	-3 098
Renovasjonsavgift	-153 440
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-458 510</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 230
Annet driftsmateriale	-2 758
Snørydding	-79 473
Gressklipping	-8 343
Trykksaker	-1 249
Møte, kurs, oppdatering o.l.	-1 500
Annen kontorkostnad	-482
Kontingent, ikke fradragsberettiget	-500
Bank- og kortgebyr	-2 864
Øreavrunding	28
Velferdskostnader	-483
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-108 853</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter bank	168
-------------	-----

<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>168</b>
---------------------------	------------

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

Andre fordringer	210
------------------	-----

<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>210</b>
---	------------

**NOTE: 13****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 554
----------------------------	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-1 554</b>
---	---------------

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldige feriepenger	-1 020
----------------------	--------

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-1 020</b>
-----------------------------------	---------------



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

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

### **Retningslinjer for styrearbeid**

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

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 90043165. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

### **Energimerking**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2020	Beising av støyskjerm.	Dugnad.
2020	Utbedring av lekeplass.	Innkjøp av et nytt lekestativ, utvidelse av sandkassa. Entreprenør: Aktiv Lek AS
2019	Bygging av redskapsbod ved støyskjerm.	Sliping og maling av huskestativ. Dugnad. Dugnad.
2019	Bytting av lysarmatur på ballbingen.	Dugnad.
2019	Rehabilitering av ballbingen.	I samarbeid med alle sameier i Idas vei. Kostnad i stor grad finansiert med Spillemidler og midler fra <i>Obos gir tilbake</i> .
2018	Asfaltering av internvei.	Entreprenør: Alt i Asphalt AS
2017	Rensing av kum ved fellesområdet.	Internvei ved boliger 144-148, 150-162. Entreprenør: Ragn Sells AS
2012	Beising av felles garasjeanlegg / søppelskur.	
2011	Snøfangere på grå garasjer og søppelrom.	
2002	Nytt Sameie	Utbygger er Byggholt. Solgt gjennom Exact Kalbakken.  20 eneboliger i kjede. 8 boliger i 4 stk. 2-mannsboliger 8 boliger i 2 stk. 4-mannsboliger



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Tangerudskogen Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Tangerudskogen Sameie.

Årsregnskapet består av:

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

Etter vår mening:

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

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

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

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

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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



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

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

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

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

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

#### Uttalelse om andre lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: J1111UG5A-17MBN-OV6O3-IPK8Z-TOA7H



# PENNEO

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

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

## Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-05-11 18:08:59Z



Penneo Dokumentnøkkel: JT11-TUG5A-17MBN-OV6Q3-IPK8Z-TOA7H

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>

20 av 20



Sak 5

## **Søppelbrønner**

**Forslag fremmet av:** Aina Helen Slåtsveen Evensen

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

Ønsker at sameiet skal se på muligheten for installering av søppelbrønner. Dette vil gjøre at vi kan stenge av søppelrommet .

### **Styrets innstilling**

Søppelbrønner er en helt eller delvis nedgravde beholdere for avfall som rommer mer enn vanlige søppeldunker. Avfallet komprimeres på grunn av volum og høyde og holdes i tillegg "nedkjølt" under bakken, noe som hindrer bakterievekst og sjenerende lukt. Systemet ivaretar krav til kildesortering. Man må ha tillatelse fra Renovasjonsetaten for å kunne installere søppelbrønner, og det må benyttes godkjente installatører. Det vil også være nødvendig at leverandør foretar en befaring av området for å se om det er egnet til installasjon av søppelbrønner.

Angående kostnader: Styret har innhentet noe informasjon om saken, men det vil være nødvendig å innhente tilbud fra flere leverandører, og man må vurdere kostnader for drift opp mot nåværende renovasjonskostnader. Det vil også være snakk om engangskostnader i forbindelse med graving og installering av brønnene. Det er ikke satt av midler til dette i budsjettet for 2021.

### **Forslag til vedtak 1**

Godkjenning av installering av søppelbrønner

### **Forslag til vedtak 2**

Styret gis fullmakt til å utrede saken videre. Det innkalles til ekstraordinært årsmøte for avstemning dersom det blir aktuelt, evt tas saken opp på neste årsmøte.

Sak 6

### **Tiltak som kan redusere ferdsel og forsøpling av sameiets eiendom**

**Forslag fremmet av:** Jan-Kåre Engebakken

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

Forslagsstiller gir uttrykk for at det over tid har vært betydelig forsøpling i form av hundebæsj på strekningen seksjonseiers bolig (151) til høyspenttrase i skogen på oversiden av støyskjerm, altså på vei inn i skogen gjennom Tangerudskogen boligsameie. I tillegg pekes det på at sameiet benyttes til lufting av hunder - fra snuplassen via lekeplassen tilbake til snuplassen, eller via sameiet til kommunal eiendom bak støyskjermen. Forslagsstiller gir uttrykk for at forsøplingen er spesielt ille etter helger og fridager.

#### **Styrets innstilling**

Styret har innhentet opplysninger via juridisk avdeling i OBOS, som tilsier at et eventuelt stengsel vanskelig kan anses i strid med allemannsretten, og det heller ikke er tinglyst noe om allmennhetens ferdselsrett e.l. på eiendommen. Det tilligger den som eier å bestemme hvem som får lov å ferdes og oppholde seg på eiendommen. Det er m.a.o opp til sameiet å vurdere om det skal settes opp sperringer for å prøve å hindre folk fra å gå gjennom sameiets område for å komme til skogen.

Det finnes en allerede opparbeidet sti som går utenom sameiet. Den er på kommunal grunn. Stien starter mellom firemannsboligene og ballbingen og fortsetter inn i skogen. Styret vurderer at det kan være mer effektivt å skilte tydelig hvor folk skal gå enn å sette opp sperringer for å prøve å hindre folk i å gå der de er vant til å gå. Styret har hatt befarung med representant fra Den Norske Turistforening (DNT) og drøftet muligheten for å sette opp et egnet skilt ved inngangen til denne stien, slik at folk blir oppmerksomme på den. I tillegg vil det være behov for bedre skilting fra skogen, slik at trafikken sluses bort fra veien inn i sameiet ved støyskjermen, men følger samme sti tilbake. DNT er villig til å ta denne saken videre. En eventuell skilting må godkjennes av kommunen.

I tillegg vurderer styret at det kan være hensiktsmessig å sette opp skilt som kan hindre forsøpling i sameiet og undersøke mulighetene for å få satt opp søppelbøtte ved inngangen til skogen.

#### **Forslag til vedtak 1**

Tilgang til skogen via sameiet hindres, og det settes opp skilt.

#### **Forslag til vedtak 2**

Det settes ikke opp sperring for å hindre ferdsel via sameiet.

#### **Forslag til vedtak 3**

Styret vil jobbe for å få satt opp skilt ved tursti utenfor sameiet, som beskrevet over.

#### **Forslag til vedtak 4**

Det settes opp egnet skilt som et tiltak for å hindre forsøpling i sameiet.



## **Forslag til vedtak 5**

Styret vil kontakte Oslo kommune for å undersøke muligheten av å få satt opp søppelbøtte ved inngangen til skogen, som kommunen også har ansvar for å tømme.



Sak 7

## Nye vedtekter

**Forslag fremmet av:** Styret

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

Styret foreslår med dette at årsmøtet vedtar nye vedtekter for Tangerudskogen Sameie. Bakgrunnen for forslaget er at det har kommet en ny lov for eierseksjonssameier som trådte i kraft 01.01.18, med endringer om ervervsbegrensning og korttidsutleie i 2020 og 2021.

Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye eierseksjonsloven opphørte å gjelde senest et år etter at loven trådte i kraft, altså fra 01.01.2019.

OBOS har utarbeidet nye standardvedtekter for sameier som er tilpasset ny eierseksjonslov, og styret har i samarbeid med OBOS tilpasset disse til vårt sameie.

Selv om de gamle vedtektene ikke nødvendigvis inneholder bestemmelser som blir lovstridige fra denne datoen, er det likevel gode grunner for å vedta nye vedtekter. Den nye loven har en annen systematikk enn den gamle, og det er hensiktsmessig at vedtektene følger denne. Videre inneholder loven flere nye begreper som vedtektene også bør inneholde. De nye vedtektene er i tillegg mer omfattende enn de gamle, noe som gjør det lettere å finne relevant informasjon i vedtektene.

Styrets forslag til nye vedtekter er basert tilpasning til den nye loven, samt at særbestemmelser i sameiet er videreført. Vedlikeholdsbestemmelsene i dagens vedtekter er ytterligere presisert.

Dette er de største endringene i vedtektene:

- Endring av ordensregler er lagt til årsmøtet (tidligere hadde styret fullmakt til endring), punkt 3-2(1).
- 10-3(2); det er lagt til en forutsetning om uaktsomhet eller eiers manglende vedlikehold som grunnlag for å viderefakturere forsikringsegenandelen til den enkelte eier.
- Ny bestemmelse om ervervsbegrensning, under § 2-1(2) om rettslig disposisjonsrett, etter følgende setning i dagens vedtekter «Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner»:

«Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.»

- Ny bestemmelse om korttidsutleie som nytt og eget avsnitt 2-1(3) under bestemmelsen om rettslig disposisjonsrett:

«Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.»



Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene med 2/3 flertall. 90 døgn er lovens hovedregel. Antall døgn kan settes i et spenn mellom 60 og 120 døgn. Avklar med styret hvilken begrensning styret ønsker å anbefale for årsmøtet i hvert enkelt sameie. Begrensningen på korttidsleie gjelder ikke for sameier hvor alle bruksenhetene brukes som fritidsboliger.

- Ny/endret bestemmelse 2-1(4) som følger under bestemmelsen om korttidsutleie:

«Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3). Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører».

- Ny siste setning i vedtektsbestemmelse 7-2 om «Pålegg om salg av seksjonen»:

«Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.»

Styret foreslår at forslag til nye vedtekter basert på ny lov, med videreføring av alle særbestemmelser fra tidligere vedtekter, samt de spesifikke nye bestemmelsene godkjennes av årsmøtet.

#### **Forslag til vedtak**

De nye vedtektene vedtas slik de foreligger.

#### **Vedlegg**

1. Vedtekter.pdf



Tangerudskogen Boligsameie

## VEDTEKTER

for

Tangerudskogen Boligsameie, org. nr. 986 103 937

*Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 14.06.2021, i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter opprinnelige vedtekter av 18.03.2002.*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Tangerudskogen Boligsameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 26.10.2001.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 36 boligseksjoner på eiendommen gnr. 102, bnr. 1117 Oslo kommune.

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

Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Balkong/terrasse
- Privat uteareal
- Parkeringsplass i carport eller garasje

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

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på seksjonenes areal.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.



Tangerudskogen Boligsameie

Bare fysiske personer kan erverve boligseksjoner i sameiet. Dette gjelder imidlertid ikke følgende juridiske personer, som til sammen kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én boligseksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller en kommune,
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune
- f) selskaper, stiftelser eller andre som har inngått en avtale med staten, en fylkeskommune eller en kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

(5) Ved utleie skal eier påse at leietaker er kjent med og forplikter seg til å følge sameiets vedtekter/husordensregler, vedtak på årsmøter og instruksjoner fra styret.

(6) Det er ikke tillatt å lage/bygge flere enn én hybel, begrenset til 1/3 av seksjonens brutto areal, og til ett plan.

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

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

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

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

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

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

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

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



Tangerudskogen Boligsameie

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder\*, plattinger, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Endring av farge på bygningene.

*\*Det er tillatt å sette opp gjerde opp til 120 cm rundt privat uteareal. Gjerdetype skal forelegges styret.*

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Eksisterende vegetasjon søkes bevart best mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær og lignende plikter den enkelte seksjonseier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

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

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

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

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen, samt regler for felles uteareal.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### **4. Parkeringsplasser**

Alle seksjonene har enten parkeringsplass/carport eller garasjeplass som er tinglyst som tilleggsareal og følger boligen ved salg.



Tangerudskogen Boligsameie

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

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) 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.

#### **5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

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

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

(2) Seksjonseierens innvendige vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, 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, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor.

(4) Seksjonseierens utvendige vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) selve bygningskroppen med bærende konstruksjoner, ytre tak, vegger samt utvendig trapper.



Tangerudskogen Boligsameie

- b) felles vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet inn til bygningen til forgreningspunktet inn til den enkelte bolig
  - c) elektriske ledninger fra bygningens inntak til boligens fordelerskap
- (5) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (6) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (9) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (11) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.
- (13) Den enkelte seksjonseier har rett til adkomst på/over naboseksjon, dersom dette er påkrevet for utføring av vedlikehold eller andre nødvendige reparasjoner av sin eiendom.
- (14) Seksjonseierne er forpliktet til å opprettholde en god og forsvarlig utvendig vedlikeholdsstandard. Ved mangelfullt vedlikehold kan sameiet utføre arbeidet på ansvarlig seksjonseiers regning.
- (15) I firemannsboligene, med tilhørende garasjer, påhviler det utvendige vedlikeholdet de respektive seksjonseiere i fellesskap, og kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk. Hvilke utvendige vedlikeholdsarbeider som skal igangsettes avgjøres av seksjonseierne til minst to av boligene. Før avgjørelse treffes, skal samtlige seksjonseiere i firemannsboligen informeres og få anledning til å uttale seg.
- 16) Sameiet dekker 2/10 av de totale felleskostnadene for utvendig vedlikehold av garasjerekkene med tilhørende søppelkur (to av åtte garasjeplasser er i samme hus som søppelrommet, som tilsvarer arealet for to garasjeplasser).



Tangerudskogen Boligsameie

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

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer og felles installasjoner forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også ev. felles installasjoner som går gjennom bruksenheter. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren.

(3) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere ev. 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.

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

## **6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

(3) I firemannsboligene, med tilhørende garasjer, fordeles det utvendige vedlikeholdet på de respektive seksjonseiere i fellesskap, og kostnadene fordeles etter innbyrdes sameiebrøk.

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

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

(6) Kostnader til kabel-tv fordeles med et likt beløp per seksjon.

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.



Tangerudskogen Boligsameie

### **6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse**

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

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

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

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

### **7-1 Mislighold**

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

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

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

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

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

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

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

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og tre andre medlemmer. Det kan velges ett varamedlem.

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

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.



Tangerudskogen Boligsameie

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

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

## **8-2 Styremøter**

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

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

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

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

## **8-3 Styrets oppgaver**

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

## **8-4 Styrets beslutningsmyndighet**

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

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

## **8-5 Inhabilitet**

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

## **8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar**

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

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

## **9. Årsmøtet**



Tangerudskogen Boligsameie

## **9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.**

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

## **9-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

## **9-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

## **9-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- velge valgkomité. Disse skal ikke være medlemmer av styret.
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, 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.

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



Tangerudskogen Boligsameie

## **9-5 Hvem kan delta i årsmøtet**

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

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

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

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

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

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

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

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

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

## **9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt



Tangerudskogen Boligsameie

- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens § 22a
- g) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- h) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

#### **9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

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

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

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

#### **9-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

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



Tangerudskogen Boligsameie

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

## 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 10-1 Forretningsfører

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

### 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 10-3 Forsikring

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

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

## 11 Diverse opplysninger

### 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

### 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

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



Tangerudskogen Boligsameie

**11-3 Endringer i vedtektene**

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

**11-4 Generelle plikter**

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Nå har valgkomitéen kommet med sin innstilling, den er som følger:

- Styreleder: Sissel Vollan (rykker opp fra styremedlem, erstatter Ann Kristin (Kikki) Bjørgo)
- Styremedlem: Homeira Saffar (ikke på valg, 1 år igjen av sin periode)
- Styremedlem: Aina Evensen (trer inn etter Sissel Vollan)
- Styremedlem: Hussain Javaid Butt (trer inn etter Agnieszka Galczewska)

## Roller og kandidater

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Sissel Vollan**

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

**Aina Evensen**

**Åse Bjerkeli Tokle**

**Hussain Javaid Butt**

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

**Martin Auraha**



Sak 9

**Valg av valgkomité**

**Forslag fremmet av:** Styret

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

**Forslag til vedtak**

Inger Ingwersen og Karin Mellebråten.



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

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

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



## **Forretningsførers oppgaver**

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

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

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

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

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

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.